|  |
| --- |
| Новый логотип ИНТЕКО |
| МОНИТОРИНГ СМИ  за период 21-27 ноября 2020 г.  тема: проектное финансирование строительства и переход на эскроу-счета  В РАМКАХ РАБОТЫ ЭКСПЕРТНОЙ ГРУППЫ МОМ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РФ  27 нОЯБРЯ 2020 |

СОДЕРЖАНИЕ

[ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА](#_Toc57396571)

[Urbanus.ru, Москва, 27 ноября 2020](#_Toc57396572)

[Urban Space 2020: нуждается ли рынок недвижимости в дополнительной терапии 8](#_Toc57396573)

[ТАСС, Москва, 27 ноября 2020](#_Toc57396574)

[Госкомпания на Кубани начала работы на восьми проблемных объектах долевого строительства 10](#_Toc57396575)

[Крымская газета (gazetacrimea.ru), Симферополь, 27 ноября 2020](#_Toc57396576)

[Сергей Диюк: К нам как к Торгово-промышленной палате доверия и лояльности больше 11](#_Toc57396577)

[ИА Якутское - Саха, Якутск, 27 ноября 2020](#_Toc57396578)

[Объем ипотечного кредитования в Якутии вырос более чем на треть - ЯСИА 13](#_Toc57396579)

[Саморегулирование (sroportal.ru), Москва, 27 ноября 2020](#_Toc57396580)

[Проектное финансирование: у профсообщества есть предложения 14](#_Toc57396581)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 27 ноября 2020](#_Toc57396582)

[Потребительский экстремизм в новостройках: как найти баланс интересов 15](#_Toc57396583)

[Департамент экономического развития Белгородской области (derbo.ru), Белгород, 27 ноября 2020](#_Toc57396584)

[Белгородцы чаще используют счета эскроу и ипотеку для приобретения жилья 17](#_Toc57396585)

[Bn.ru, Санкт-Петербург, 27 ноября 2020](#_Toc57396586)

[Кто пополняет рынок. Топ-10 активных застройщиков 17](#_Toc57396587)

[Агентство информационных сообщений (vg-news.ru), Абакан, 27 ноября 2020](#_Toc57396588)

[Жители Хакасии с начала года приобрели жилье в ипотеку на 7 млрд рублей 19](#_Toc57396589)

[Деловой Петербург, Санкт-Петербург, 27 ноября 2020](#_Toc57396590)

[Уход с панели 20](#_Toc57396591)

[Строительная газета, Москва, 27 ноября 2020](#_Toc57396592)

[Не снижать темпов 22](#_Toc57396593)

[Посинформ, п.г.т. Камские Поляны, 27 ноября 2020](#_Toc57396594)

[Проблемные дома будут достроены в 2021 году 24](#_Toc57396595)

[Baikal-daily.ru, Улан-Удэ, 27 ноября 2020](#_Toc57396596)

[В Бурятии большинство квартир в новостройках - однушки 25](#_Toc57396597)

[Коммерсантъ # Новосибирск.ru, Новосибирск, 27 ноября 2020](#_Toc57396598)

[Кредиты на выживание 26](#_Toc57396599)

[Ners (ners.ru), Москва, 27 ноября 2020](#_Toc57396600)

[Спрос растет, а покупать нечего. Как рынок недвижимости Крыма переживает пандемию 28](#_Toc57396601)

[Профиль (profile.ru), Москва, 27 ноября 2020](#_Toc57396602)

[Бесправных переписка: почему новые правила пока не слишком помогают дольщикам 30](#_Toc57396603)

[Российская газета (rg.ru), Москва, 26 ноября 2020](#_Toc57396604)

[Минстрой готов составить перечень существенных дефектов новостроек 32](#_Toc57396605)

[Общероссийский народный фронт (onf.ru), Москва, 26 ноября 2020](#_Toc57396606)

[ОНФ и РАСК исследовали все города России на обеспеченность жильем и предлагают поддержать региональных застройщиков 33](#_Toc57396607)

[Русская планета (rusplt.ru), Москва, 26 ноября 2020](#_Toc57396608)

[Льготная ипотека на дом: слишком хорошо, чтобы быть правдой 34](#_Toc57396609)

[Агентство Бизнес Информации (abireg.ru), Воронеж, 26 ноября 2020](#_Toc57396610)

[Зампред правительства Сергей Честикин о строительстве вопреки кризису 35](#_Toc57396611)

[Эхо Москвы # Передачи, Москва, 26 ноября 2020](#_Toc57396612)

[Интервью 38](#_Toc57396613)

[Агентство Бизнес Информации (abireg.ru), Воронеж, 26 ноября 2020](#_Toc57396614)

[Воронежский сенатор обсудил проблемы проектного финансирования 42](#_Toc57396615)

[Msk.reforum.ru, Москва, 26 ноября 2020](#_Toc57396616)

[Как обезопасить себя при покупке квартиры на этапе строительства: полезные советы 42](#_Toc57396617)

[РИА Новости, Москва, 26 ноября 2020](#_Toc57396618)

[Пандемия не помешала строительной отрасли Калужской области, заявил Шапша 44](#_Toc57396619)

[ТРК Терра, Самара, 26 ноября 2020](#_Toc57396620)

[В Самаре за месяц на 20 процентов вырос спрос на таунхаусы 45](#_Toc57396621)

[ТАСС, Москва, 26 ноября 2020](#_Toc57396622)

[Эксперты: отмена льготной ипотеки не остановит рост цен на новостройки 46](#_Toc57396623)

[ГТРК Нижний Новгород, Нижний Новгород, 26 ноября 2020](#_Toc57396624)

[Местное время. Итоги недели с Аленой Ситниковой 47](#_Toc57396625)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 26 ноября 2020](#_Toc57396626)

[Сколько можно заработать, вложившись в облигации девелоперов 47](#_Toc57396627)

[Красная Армия (topnewsrussia.ru), Люксембург, 26 ноября 2020](#_Toc57396628)

[Продление льготной ипотеки: Благо или зло для рынка недвижимости? 49](#_Toc57396629)

[Долг.рф, Москва, 26 ноября 2020](#_Toc57396630)

[У льготной ипотеки увидели мрачные последствия 50](#_Toc57396631)

[Вместе-РФ, Москва, 26 ноября 2020](#_Toc57396632)

[Сенатор назвал причины роста цен на российском рынке недвижимости 51](#_Toc57396633)

[ИА БНК (bnkomi.ru), Сыктывкар, 26 ноября 2020](#_Toc57396634)

[Введение эскроу-счетов негативно отразилось на строительном рынке Коми 52](#_Toc57396635)

[Infoorel.ru, Орел, 26 ноября 2020](#_Toc57396636)

[В Орловской области открыто более 1500 счетов эскроу 53](#_Toc57396637)

[Московский Комсомолец # Калмыкия (mk-kalm.ru), Элиста, 26 ноября 2020](#_Toc57396638)

[Калмыкия перешла на проектное финансирование строительства жилья 53](#_Toc57396639)

[ИА vRossii.ru # Курск, Курск, 26 ноября 2020](#_Toc57396640)

[В Курской области открыто 378 эскроу-счетов 54](#_Toc57396641)

[Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 26 ноября 2020](#_Toc57396642)

["Инком": за год число иногородних покупателей на первичном рынке Московского региона выросло на 25% 54](#_Toc57396643)

[Advis.ru, Санкт-Петербург, 26 ноября 2020](#_Toc57396644)

[Девелоперы сокращают предложение 55](#_Toc57396645)

[ПРАЙМ, Москва, 26 ноября 2020](#_Toc57396646)

[Рост спроса на жилье подтолкнет вверх акции девелоперов в 2021 году 58](#_Toc57396647)

[Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 26 ноября 2020](#_Toc57396648)

[Девелоперы назвали лучшие методы поддержки стройотрасли 60](#_Toc57396649)

[Петербургский дневник, Санкт-Петербург, 26 ноября 2020](#_Toc57396650)

[Банкротств застройщиков должно быть меньше 61](#_Toc57396651)

[Бизнес-Центр, Старый Оскол, 26 ноября 2020](#_Toc57396652)

[Счета эскроу и ипотека для приобретения жилья 61](#_Toc57396653)

[Патриот Алтая, с. Курья, 26 ноября 2020](#_Toc57396654)

[Алтайский край третий в СФО по количеству заключенных договоров с использованием счетов эскроу при строительстве домов 62](#_Toc57396655)

[Novostroy.su, Москва, 26 ноября 2020](#_Toc57396656)

[Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна 63](#_Toc57396657)

[СБЕР Про (sber.pro), Москва, 25 ноября 2020](#_Toc57396658)

[С момента перехода на эскроу СберБанк выделил 2 трлн рублей на проектное финансирование 64](#_Toc57396659)

[Кубань 24 (kuban24.tv), Краснодар, 25 ноября 2020](#_Toc57396660)

[На Кубани с 2021 года запретят строительство новых ЖК без школ и детсадов 65](#_Toc57396661)

[Kurskcity.ru, Курск, 25 ноября 2020](#_Toc57396662)

[В Курской области увеличивается число счетов эскроу 66](#_Toc57396663)

[Пресс-релизы Vedomosti.ru, Москва, 25 ноября 2020](#_Toc57396664)

[До 90% квартир в новостройках покупается через ипотеку 67](#_Toc57396665)

[ТАСС, Москва, 25 ноября 2020](#_Toc57396666)

[Эксперт: площадь проданных новостроек в Московском регионе в октябре выросла почти на 70% 68](#_Toc57396667)

[Тюменская область сегодня (tumentoday.ru), Тюмень, 25 ноября 2020](#_Toc57396668)

[Спрос на новостройки в Тюмени вырос в полтора раза 68](#_Toc57396669)

[РИА Воронеж (riavrn.ru), Воронеж, 25 ноября 2020](#_Toc57396670)

[Воронежский сенатор заявил о важности проектного финансирования инженерной инфраструктуры 69](#_Toc57396671)

[Eadaily.com, Москва, 25 ноября 2020](#_Toc57396672)

[Эксперт: Поддержка застройщиков - борьба не с причиной, а со следствием 71](#_Toc57396673)

[Коммерсантъ # Воронеж (Черноземье).ru, Воронеж, 25 ноября 2020](#_Toc57396674)

[Рынок на подъеме 72](#_Toc57396675)

[РБК (rbc.ru), Москва, 25 ноября 2020](#_Toc57396676)

[Как жилищное строительство адаптируется к новым реалиям рынка 73](#_Toc57396677)

[Аргументы и Факты (nsk.aif.ru), Новосибирск, 25 ноября 2020](#_Toc57396678)

[Специалист Центрального банка РФ рассказал о ситуации на ипотечном рынке 75](#_Toc57396679)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 25 ноября 2020](#_Toc57396680)

[Страсти по жилью: льготная ипотека оставила банки без заемщиков 77](#_Toc57396681)

[Новострой.ру, Москва, 25 ноября 2020](#_Toc57396682)

[Рост цен на жилье минимум на 5%, сокращение сделок на 15% и дефицит новых проектов - девелоперы рассказали, что ждет рынок после Нового года 78](#_Toc57396683)

[ЕРЗ (erzrf.ru), Москва, 24 ноября 2020](#_Toc57396684)

[Марат Хуснуллин: C сентября застройщики начали наращивать темп ввода в стройку новых проектов 80](#_Toc57396685)

[Banki.ru, Москва, 24 ноября 2020](#_Toc57396686)

[Минстрой объяснил рост цен на новостройки в России 81](#_Toc57396687)

[Пресс-релизы Press-release.ru, Москва, 24 ноября 2020](#_Toc57396688)

[Общественный совет Минстроя предложил упростить кредитование малых застройщиков 82](#_Toc57396689)

[Недвижимость и строительство Петербурга (nsp.ru), Санкт-Петербург, 24 ноября 2020](#_Toc57396690)

[Новостройки кончаются? 82](#_Toc57396691)

[Saminvestor.ru, Самара, 24 ноября 2020](#_Toc57396692)

[Средства на эскроу-счетах превысили выданные застройщиками кредиты 84](#_Toc57396693)

[Вместе-РФ, Москва, 24 ноября 2020](#_Toc57396694)

[В СФ предлагают проработать механизм постепенного раскрытия счетов эскроу 84](#_Toc57396695)

[Restate.ru, Санкт-Петербург, 24 ноября 2020](#_Toc57396696)

[В России построено почти 300 ЖК, реализовывавшихся по эскроу-счетам 85](#_Toc57396697)

[Пенза Обзор (penzaobzor.ru), Пенза, 24 ноября 2020](#_Toc57396698)

[Пензенская область вошла в ТОП-10 регионов по использованию эскроу-счетов 85](#_Toc57396699)

[Tatre (tatre.ru), Казань, 24 ноября 2020](#_Toc57396700)

[Марат Хуснуллин: Переход на счета эскроу в строительной отрасли фактически состоялся 86](#_Toc57396701)

[Коммерсантъ # Ижевск.ru, Ижевск, 24 ноября 2020](#_Toc57396702)

[Удмуртию отнесли к регионам-лидерам по использованию эскроу-счетов 86](#_Toc57396703)

[Циан (cian.ru), Москва, 24 ноября 2020](#_Toc57396704)

[Сбербанк: к концу 2021 года 90% объектов будет возводиться по схеме проектного финансирования 87](#_Toc57396705)

[Новострой.ру, Москва, 24 ноября 2020](#_Toc57396706)

[Власти примут меры, чтобы остановить рост цен на жилье и возобновить строительство недорогих ЖК 87](#_Toc57396707)

[Rosinvest.com, Москва, 24 ноября 2020](#_Toc57396708)

[Минстрой связал рост стоимости жилья с развитием эскроу-счетов и обязательствами по благоустройству 88](#_Toc57396709)

[Пенза Обзор (penzaobzor.ru), Пенза, 24 ноября 2020](#_Toc57396710)

[Олег Мельниченко сообщил о преимуществах проектного финансирования деятельности застройщиков 89](#_Toc57396711)

[ПРАЙМ, Москва, 24 ноября 2020](#_Toc57396712)

[В России нет проблем со строительством через счета эскроу 90](#_Toc57396713)

[Bn.ru, Санкт-Петербург, 24 ноября 2020](#_Toc57396714)

[Рынок новостроек постепенно адаптируется к новым правилам 91](#_Toc57396715)

[Ведомости, Москва, 24 ноября 2020](#_Toc57396716)

[Льготная ипотека перестает быть катализатором спроса на новостройки 92](#_Toc57396717)

[Дагестанская правда, Махачкала, 24 ноября 2020](#_Toc57396718)

[Строить комплексно и много 93](#_Toc57396719)

[ТАСС, Москва, 24 ноября 2020](#_Toc57396720)

[В Бурятии открыли более 300 эскроу-счетов для приобретения квартир местными жителями 95](#_Toc57396721)

[Саморегулирование (sroportal.ru), Москва, 24 ноября 2020](#_Toc57396722)

[В Совете Федерации разбирались с проектным финансированием 95](#_Toc57396723)

[Конкурент # Владивосток, Владивосток, 24 ноября 2020](#_Toc57396724)

[Драйвер роста продаж квартир 96](#_Toc57396725)

[Антикоррупционный комитет по Свердловской области (a-komitet.ru), Екатеринбург, 23 ноября 2020](#_Toc57396726)

[Чернецкий призвал устранить перекос в финансировании застройщиков Москвы и регионов 98](#_Toc57396727)

[БезФормата Белгород (belgorod.bezformata.com), Белгород, 23 ноября 2020](#_Toc57396728)

[Белгородцы чаще используют счета эскроу и ипотеку для приобретения жилья 98](#_Toc57396729)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396730)

[Профсообщество разработало поддерживающие застройщиков поправки 99](#_Toc57396731)

[Ведомости (vedomosti.ru), Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396732)

[Рост замедлится: риэлторы и застройщики о ценах на московское жилье в 2021 году 99](#_Toc57396733)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396734)

[На рынок жилья России вывели рекордное количество "квадратов" 100](#_Toc57396735)

[Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396736)

[Чернецкий призвал устранить перекос в финансировании застройщиков Москвы и регионов 101](#_Toc57396737)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 23 ноября 2020](#_Toc57396738)

[Подорожания не избежать. Но стройка станет профессиональнее 101](#_Toc57396739)

[Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396740)

[Лукин призвал использовать проектное финансирование для инженерной инфраструктуры 102](#_Toc57396741)

[РИА Новый День (newdaynews.ru), Екатеринбург, 23 ноября 2020](#_Toc57396742)

[В Совете Федерации выступили за проектное финансирование в индивидуальном жилищном строительстве 103](#_Toc57396743)

[Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396744)

[Мельниченко: механизм раскрытия счетов эскроу станет актуальным через 3-4 года 104](#_Toc57396745)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396746)

[Проектное финансирование перестало вызывать опасения у застройщиков - Глушков 104](#_Toc57396747)

[Forbes.ru, Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396748)

[ЦБ заявил о сведении на нет эффекта от льготной ипотеки из-за роста цен на жилье 105](#_Toc57396749)

[ТАСС, Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396750)

[В России завершено строительство почти 300 проектов жилья с использованием счетов эскроу 106](#_Toc57396751)

[КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 23 ноября 2020](#_Toc57396752)

[В Петербурге около 20 застройщиков ничего не строят, хотя формально продолжают работать 106](#_Toc57396753)

[Bisnes-sodeistvie.ru, Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396754)

[Большинство новостроек страны возводят с использованием счетов эскроу 107](#_Toc57396755)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396756)

[ЦБ РФ пока не готов поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу 107](#_Toc57396757)

[ТАСС, Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396758)

[Два региона РФ полностью перешли на проектное финансирование жилья 108](#_Toc57396759)

[Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396760)

[Минстрой: эскроу-счета используются для 55% строительных проектов 109](#_Toc57396761)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396762)

[Минстрой разработал меры по поддержке низкомаржинальных застройщиков 109](#_Toc57396763)

[Realto.ru, Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396764)

[Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора 110](#_Toc57396765)

[Мир квартир (journal.mirkvartir.ru), Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396766)

[Спрос растет, а покупать нечего. Как рынок недвижимости Крыма переживает пандемию 112](#_Toc57396767)

[SM News (sm-news.ru), Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396768)

[В Саратове купили больше всего квартир в Поволжье через эскроу-счета 114](#_Toc57396769)

[Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396770)

[Число заключенных ДДУ в Москве остается на высоком уровне 115](#_Toc57396771)

[Недвижимость и строительство Петербурга (nsp.ru), Санкт-Петербург, 23 ноября 2020](#_Toc57396772)

[Спрос растет, а строить некому? 117](#_Toc57396773)

[Недвижимость и строительство Петербурга (nsp.ru), Санкт-Петербург, 23 ноября 2020](#_Toc57396774)

[Застройщики Шредингера 119](#_Toc57396775)

[Ведомости, Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396776)

[Мэрия Москвы меняет условия перевода земли под застройку 121](#_Toc57396777)

[Деловой еженедельник Профиль, Москва, 23 ноября 2020](#_Toc57396778)

[Незавидная доля дольщика 122](#_Toc57396779)

[Деловой квартал # Екатеринбург, Екатеринбург, 23 ноября 2020](#_Toc57396780)

[ВЛАДИМИР КРИЦКИЙ: ЕСЛИ БЫ НЕ БЫЛО ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ, РЫНОК БЫ ВСТАЛ 124](#_Toc57396781)

[Деловой квартал # Екатеринбург, Екатеринбург, 23 ноября 2020](#_Toc57396782)

[ТОП-ЛИСТ. ПРОГНОЗЫ 127](#_Toc57396783)

[Народный журналист (narzur.ru), Москва, 22 ноября 2020](#_Toc57396784)

[Льготная ипотека не сработала в 30 регионах РФ 130](#_Toc57396785)

[ГТРК Новосибирск, Новосибирск, 22 ноября 2020](#_Toc57396786)

[Тысячи обманутых дольщиков не могут получить свое жилье в Новосибирске 133](#_Toc57396787)

[NewsRbk.ru, Москва, 21 ноября 2020](#_Toc57396788)

[Как не купить долгострой: главные признаки проблемного застройщика 133](#_Toc57396789)

[Московский Комсомолец # Черноземье (chr.mk.ru), Липецк, 21 ноября 2020](#_Toc57396790)

[За 9 месяцев 2020 года белгородцы взяли ипотечных кредитов на сумму более 10 млрд рублей 135](#_Toc57396791)

# ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА

Urbanus.ru, Москва, 27 ноября 2020

Urban Space 2020: нуждается ли рынок недвижимости в дополнительной терапии

Почти весь год над рынком недвижимости довлеет фактор пандемии. Сказался он и на форуме Urban Space (организатор - оргкомитет Urban Awards), который впервые прошел в мультиформате. Тем не менее, программа мероприятия осталась неизменной. По традиции она объединила ведущих отраслевых экспертов, которые рассказали о том, как справляются с вызовами 2020-го отдельные корпорации и рынок в целом.

"Продукт 2020: с чего начали и к чему пришли?" - так была сформулирована тематика первой сессии форума Urban Space. Ее модерировал Сергей Разуваев, директор консалтинговой компании GMK.

В качестве главного драйвера всех событий на рынке недвижимости эксперты единодушно указали льготную ипотеку. Дмитрий Железнов, коммерческий директор ГК "Кортрос" в Московском регионе, сообщил, что данная мера стимулировала, прежде всего, продажи небольших лотов (студий, малогабаритных однокомнатных и двухкомнатных квартир). В июле-сентябре корпоративная статистика зарегистрировала 30-процентный прирост ипотечных сделок. В некоторых проектах этот показатель доходил до 70%. "Это безусловное благо для отрасли. Именно программе по субсидированию большинство застройщиков обязаны тем, что они заканчивают год в плюсовой зоне", - отметил представитель ГК "Кортрос". По его словам, еще пик ипотечного спроса ожидается в мае-июне 2021 г. накануне завершения льготного режима. Кирилл Храпов, директор по продажам Группы "Самолет" также подтвердил увеличение доли ипотечных сделок. В сегменте масс-маркет 75% сделок совершаются сейчас с привлечением ипотечного кредита, и в 80% случаев используется именно программа субсидированной ипотеки.

Наталья Сазонова, директор по развитию компании "Метриум", выделила несколько актуальных трендов. Во-первых, наблюдается снижение габаритов покупаемого жилья во всех сегментах, кроме элитного. Во-вторых, повышается удельный вес студий в структуре предложения. В-третьих, на фоне уменьшения площади неуклонно дорожает квадратный метр. По мнению Сазоновой возможны два сценария развития рынка: качественный скачок в эволюции общественных пространств или перераспределение спроса в пользу пригородов. "В загородных локациях площадь жилья будет расти, в городских - сокращаться", - полагает эксперт. В среднем габариты стандартной городской квартиры станут меньше на 5 кв. м. Особого внимания заслуживают возможные последствия пандемии. Среди них Сазонова упомянула использование антимикробных материалов при строительстве и отделке, повышенное внимание к подъездам и прихожим, расширение мастер-спален, объединенных с рабочими зонами, более широкое применение бесконтактных технологий.

Вадим Иванов, директор по продукту MR Group, поделился информацией, что компанией принято решение перейти на продажу квартир с отделкой (чистовой или предчистовой). Кроме того, повышенное внимание уделяется расширению линейки общественных помещений, включая коворкинги.

Петр Кирилловский, директор департамента развития продукта ГК "ФСК", дал обзор основным трендам на рынке недвижимости. При этом он выразил уверенность, что строительная отрасль России будет двигаться по западному пути. Это означает, что вопреки прогнозу компании "Метриум", площадь жилья будет увеличиваться и превысит отметку в 50 кв. м для среднестатистической семьи. Еще одна ключевая тенденция - унификация рынка и дрейф из комфорт-класса в бизнес-класс. Кирилловский допускает, что в перспективе десяти лет произойдет слияние этих сегментов. Поскольку эскроу-счета мотивируют застройщиков продавать больше квартир после ввода в эксплуатацию, вырастет значение управляющих функций и качественного обслуживания. Эксперт также указал, что активнее будут внедряться цифровые технологии. В частности, к 2022 г. каждая десятая столичная новостройка получит доступ к инфраструктуре "умного дома".

Региональных застройщиков на форуме представляла Эльвира Галяутдинова, коммерческий директор казанского застройщика "Сувар Недвижимость" ("#Суварстроит"). Она со своей стороны подтвердила тенденцию на снижение площади продаваемого жилья в комфорт-классе. За этим стоит стремление девелоперов сохранить аудиторию, покупательская способность которой оставляет желать лучшего. "Увеличение площади приведет к тому, что квартиры станут недоступны для многих покупателей", - сетует Галяутдинова. Среди особенностей массового спроса в Татарстане она назвала интерес к проектам с озеленением и благоустройством и широкую востребованность пригородных локаций.

Также на сессии выступила Кристина Бутыркина, представитель ресурса "Медиалогия" - партнера форума Urban Space. В центре ее доклада был рейтинг медийной активности жилых проектов. Из столичных новостроек чаще всего в СМИ в 2020 году упоминались "Саларьево Парк", "Скандинавия" и "Зиларт", из подмосковных - "Изумрудные холмы", микрорайон "Путилково" и "Микрогород в лесу".

Слова заместителя генерального директора Фонда Дом.РФ Антона Финогенова о разработанном Дом.РФ совместно с Минстроем Стандарте комплексного развития территорий вызвали дискуссию среди собравшихся экспертов. Эльвира Галяутдинова отметила, что не всегда предписанные в Стандарте нормы коммерческих помещений могут быть реализованы на региональных рынках, но поддержала идею о принятии такого документа. "Я за стандартизацию в отрасли и очень рада, что мы застали этот период в развитии индустрии", - обозначила свою позицию коммерческий директор "#Суварстроит". Дмитрий Железнов заметил, что и московские условия далеко не всегда позволяют реализовать требования Стандарта, поэтому к ним нужны поправочные коэффициенты. В то же время отрасли необходим пересмотр регулирующей документации, доставшейся с советских времен. "Существующая нормативная база не соответствует потребительским ожиданиям покупателей жилья. Она касается многих вопросов, в том числе безопасности. Сейчас стоит задача повышения качества среды", - заявил Петр Кирилловский. Антон Финогенов в свою очередь заверил, что Стандарт является гибким документом, учитывающим конкретные особенности каждого региона.

Вторая сессия ("За кулисами: финансовое регулирование создания успешного продукта"), модерацией которой занималась главный редактор порталов Urbanus.ru, Cottage.ru и Arendator.ru Анастасия Кременчук, началась с выступления Ольги Тумайкиной, коммерческого директора ГК "ФСК". Она описала, как пандемия повлияла на бизнес-процессы в компании, и каким образом удалось наладить алгоритм дистанционного оформления сделок. Большую роль в этом сыграла цифровая инфраструктура.

Подробный анализ ситуации на рынке представил директор системы мониторинга и анализа рынка новостроек bnMAP.pro Сергей Лобжанидзе. "Мы видим поступательное увеличение продаж во всех локациях Московского региона с мая 2020 г. Сыграли свою роль отложенный спрос за время карантинных мер и программа льготной ипотеки", - констатирует эксперт. Согласно подсчетам bnMAP.pro, стоимость жилья в Москве выросла на 15%, в Подмосковье - на 11%. Лобжанидзе акцентирует внимание на том, что жилье в новостройках осталось единственным активом для вложения средств, понятным для массового покупателя. Многие квартиры, купленные в 2020 г. на ажиотаже, будут перепроданы на вторичном рынке в 2022-2023 гг. В связи с реновацией состав предложения от частных продавцов серьезно изменится. "У нас появился новый объект в ценовом сегменте "ниже среднего" на вторичном рынке. Если раньше это были "хрущевки", то теперь их место заняли дома первых панельных серий", - комментирует руководитель bnMAP.pro. Наибольшим инвестиционным потенциалом, по оценке Лобжанидзе, будут обладать новые проекты в Новой Москве. Эта локация продолжит осваиваться застройщиками, которые, скорее всего, будут продвигаться в направлении Троицка. Он убежден, тенденции на укрупнение рынка продолжат усиливаться. Но, вместе с тем, на рынок могут выйти новые крупные игроки, которые сейчас находятся на этапах стратегического планирования.

Константин Тюленев, директор по продажам ГК "Инград", зафиксировал еще один тренд - увеличение доли квартир с отделкой и меблировкой. Они занимают уже 15-17% в структуре спроса. Как и другие ведущие застройщики, "Инград" демонстрирует высокие темпы продаж. Они поддерживаются не только за счет доступности ипотеки, но и благодаря упрощению процедур. "Рекорд в нашей практике - оформление ипотеки за семь минут", - утверждает Тюленев. Однако, несмотря на это, он далек от излишнего оптимизма. "2021-й год будет сложнее, чем 2020-й", - считает эксперт.

После Константина Тюленева слово взяла Виктория Гончарова, руководитель направления первичной недвижимости ЦИАН. Она разделяет мнение предыдущего спикера о маловероятности оптимистичного сценария. С ее точки зрения наиболее вероятно развитие событий, при котором в первом полугодии 2021 г. темпы прироста замедлятся, а во втором и вовсе наступит "охлаждение" рынка. "Потенциал спроса не бесконечен, в 2021 г. он явно будет ниже", - не скрывает своего скепсиса Гончарова. Для многих из тех, кто хотел бы приобрести новую недвижимость, ее стоимость по-прежнему чересчур велика. 12% респондентов, опрошенных порталом Циан, отмечают непрозрачные условия и механизмы оформления льготной ипотеки у застройщиков.

Ольга Проскурина, директор департамента рекламы ГК "Инград", признает, что цена продукта перегрета у всех застройщиков - квартиры продаются дороже, спрос рождает предложение. И это вынуждает строительные компании активировать весь комплекс мер по продвижению.

Алексей Помогаев, главный специалист по работе с клиентами компании Virtualland, и Алексей Ладьин, отвечающий в ней за топ-продажи, познакомили участников форума и зрителей с наиболее эффективными инновационными инструментами и методиками, позволяющими оптимизировать бюджетные затраты. Они подчеркнули важность системного подхода в этом деле, когда специалист по продажам может показать все преимущества проекта на одном экране. Тогда покупатель получит наглядное представление о том, каким будет образ в рассматриваемой квартире.

Третья сессия имела подзаголовок "Гид по продукту: как победить в премии Urban Awards?" Ее открыл Олег Торбосов, основатель агентства элитной недвижимости Whitewill лекцией "Современный, актуальный и востребованный продукт - какой он?" Эксперт поделился своими наблюдениями относительно того, что должен собой представлять собой современный девелоперский продукт со 100-процентными шансами на реализацию. Торбосов привел ряд примеров из различных категорий городской недвижимости от городских вилл до многофункциональных небоскребов. В качестве одной из определяющих тенденций в премиум-классе Торбосов видит приток молодых клиентов: "Каждый месяц мы закрываем сделки с покупателями, большинству из которых от 21 до 25 лет. В "Москва-Сити" молодежь потратила 1,5 млрд рублей на покупку недвижимости". Возрастной минимум в истории Whitewill - 18 лет. Именно столько исполнилось на момент заключения сделки блогеру, который купил квартиру за 25 млн рублей.

Бизнес-тренер и предприниматель Андрей Останин (EdTech) подробно изложил, как его онлайн-школа может помочь застройщикам увеличить объемы продаж. В основе его метода лежит индивидуальный курс обучения для мотивированных сотрудников компании, который направлен на максимально полное и выгодное раскрытие клиенту информации о продвигаемом продукте. Останин сделал акцент на том, что специалисты отделов продаж зачастую не владеют всем необходимым объемом данных. Поэтому им нужен единый источник, из которого они могут получить все сведения о продукте, интересующие покупателя.

Финал форума был посвящен роли управляющих компаний в современном девелопменте. Об этом рассуждал Александр Цветков, директор дивизиона управления Москвы УК "ПИК-Комфорт". Наиболее эффективно взаимодействуют с жильцами те организации, которые в рамках одного проекта совмещают функционал девелопера и управляющей компании. Залог успешного обслуживания сегодня - наличие онлайн-сервисов с удобным интерфейсом и большим количеством заложенных опций. "Управляющая компания должна быть многопрофильной, чтобы обслуживать все элементы коммунального хозяйства", - заключил Цветков.

СМОТРЕТЬ ЗАПИСЬ ТРАНСЛЯЦИИ С ПЕРВОЙ СЕССИИ

В пул информационных партнеров форума Urban Space в этом году вошли форум ProNovostroy, "Российская гильдия управляющих и девелоперов", "Ассоциация инвесторов Москвы", Ассоциация профессионалов рынка недвижимости REPA, издания "Недвижимость РИА Новости", "Строительная газета", "Индикаторы рынка недвижимости", "Интерфакс-Недвижимость".

Еще больше полезной информации из мира недвижимости на нашем Youtube-канале Недвижимость+

Комментарии

Urban Space 2020: нуждается ли рынок недвижимости в дополнительной терапии

[**https://www.urbanus.ru/news/2020-11-27/urban-space-2020-nuzhdaetsya-li-rynok-nedvizhimosti-v-dopolnitelnoy-terapii**](https://www.urbanus.ru/news/2020-11-27/urban-space-2020-nuzhdaetsya-li-rynok-nedvizhimosti-v-dopolnitelnoy-terapii)

**Похожие сообщения:**

[**Cottage.ru, Москва, 27 ноября 2020, Подведены итоги форума Urban Space | Новости загородной недвижимости Москвы на Cottage.ru**](https://www.cottage.ru/news/podvedeny-itogi-foruma-urban-space.html)

[**Urban Awards (urbanawards.ru), Москва, 27 ноября 2020, Urban Space 2020: нуждается ли рынок недвижимости в дополнительной терапии**](https://www.urbanawards.ru/news/20201127-urban-space-2020-nuzhdaetsya-li-rynok-nedvizhimosti-v-dopolnitelnoy-terapii)

ТАСС, Москва, 27 ноября 2020

Госкомпания на Кубани начала работы на восьми проблемных объектах долевого строительства

Их планируется завершить в период с 2021 по 2023 годы

КРАСНОДАР, 27 ноября. /ТАСС/. Госкомпания Краснодарского края, созданная для завершения проблемных объектов долевого строительства в регионе, приступила к работам на восьми объектах, сообщили журналистам в пресс-службе администрации Краснодарского края в пятницу.

Краснодарский край входит в число регионов с самым большим количеством незавершенных объектов долевого строительства. Для решения проблемы обманутых дольщиков в регионе применяют несколько механизмов: долгострои достраивают за счет Фонда защиты прав дольщиков при поддержке краевого бюджета. По тем объектам, завершение которых экономически не выгодно, дольщикам выплачивают компенсации. Для завершения проблемных объектов в Краснодарском крае была создана госкомпания.

"Краевая строительная госкомпания приступила к завершению восьми проблемных домов. Об этом сообщил [губернатор региона] Вениамин Кондратьев в ходе селекторного совещания с вице-премьером РФ Маратом Хуснуллиным. В мероприятии принял участие полномочный представитель президента России в ЮФО Владимир Устинов", - говорится в сообщении пресс-службы.

Уточняется, что работы на объектах планируется завершить в период с 2021 по 2023 годы, за счет чего будет решена проблема около тысячи дольщиков в регионе. По данным администрации Краснодарского края, в 2020 году будут введены в эксплуатацию 119 проблемных объектов, вопрос по 42 инвестиционно непривлекательным долгостроям будет решен за счет фонда защиты прав дольщиков, с ним планируется заключить соглашения еще по 23 объектам. Всего в 2020 году в Краснодарском крае введут 4,1 млн кв. м жилья, из которых уже построено 3,2 млн кв. м, 35% объектов возводится с применением эскроу-счетов.

"В целом ситуация по жилью в крае стабильная, - хорошо идете по расселению аварийного жилья, что касается дольщиков, то региону необходимо держать ситуацию на контроле и плотно работать с фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства", - приводит пресс-служба слова главы региона.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10115453**](https://tass.ru/nedvizhimost/10115453)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 27 ноября 2020, Госкомпания на Кубани начала работы на восьми проблемных объектах долевого строительства.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=EE84A479-747F-7D4D-BFFF-4A793D96BABD)

[**Finanz.ru, Москва, 27 ноября 2020, Госкомпания на Кубани начала работы на 8 проблемных объектах долевого строительства**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/goskompaniya-na-kubani-nachala-raboty-na-8-problemnykh-obektakh-dolevogo-stroitelstva-1029844407)

[**https://regnum.ru/news/3127071.html**](https://regnum.ru/news/3127071.html)

[**https://www.dg-yug.ru/news/114445.html**](https://www.dg-yug.ru/news/114445.html)

[**https://www.infox.ru/news/250/247085-v-krasnodarskom-krae-regionalnaa-goskompania-pristupila-k-zaverseniu-vosmi-dolgostroev**](https://www.infox.ru/news/250/247085-v-krasnodarskom-krae-regionalnaa-goskompania-pristupila-k-zaverseniu-vosmi-dolgostroev)

[**Первое радио (pervoe.fm), Краснодар, 27 ноября 2020, На Кубани краевая госкомпания приступила к завершению 8 проблемных домов**](http://pervoe.fm/news/na-kubani-kraevaya-goskompaniya-pristupila-k-zaversheniyu-8-problemnyh-domov/)

[**БезФормата Краснодар (krasnodar.bezformata.com), Краснодар, 27 ноября 2020, Строительная госкомпания на Кубани приступила к достройке восьми проблемных домов**](https://krasnodar.bezformata.com/listnews/pristupila-k-dostroyke-vosmi-problemnih/89190867/)

[**БезФормата Краснодар (krasnodar.bezformata.com), Краснодар, 27 ноября 2020, На Кубани государственная строительная компания завершит восемь долгостроев**](https://krasnodar.bezformata.com/listnews/gosudarstvennaya-stroitelnaya/89190293/)

[**KrasnodarMedia.su, Краснодар, 27 ноября 2020, Строительная госкомпания на Кубани приступила к достройке восьми проблемных домов**](https://krasnodarmedia.su/news/1028456/)

[**Департамент информационной политики Краснодарского края (depsmi.ru), Краснодар, 27 ноября 2020, Краевая строительная госкомпания приступила к завершению восьми проблемных домов**](https://dip.krasnodar.ru/news/index.php?ID=62164)

[**БезФормата Краснодар (krasnodar.bezformata.com), Краснодар, 27 ноября 2020, Краевая строительная госкомпания приступила к завершению восьми проблемных домов**](https://krasnodar.bezformata.com/listnews/pristupila-k-zaversheniyu-vosmi-problemnih/89188486/)

[**БезФормата Краснодар (krasnodar.bezformata.com), Краснодар, 27 ноября 2020, Строительная госкомпания Краснодарского края приступила к завершению восьми проблемных домов**](https://krasnodar.bezformata.com/listnews/pristupila-k-zaversheniyu-vosmi-problemnih/89188463/)

[**Кубань Информ (kub-inform.ru), Краснодар, 27 ноября 2020, Строительная госкомпания Краснодарского края приступила к завершению восьми проблемных домов**](https://kub-inform.ru/news/2020-11-27--/)

[**Кубань Информ (kub-inform.ru), Краснодар, 27 ноября 2020, Строительная госкомпания Краснодарского края приступила к завершению восьми проблемных домов**](https://kub-inform.ru/news/2020-11-27--/)

[**Кубанские новости (kubnews.ru), Краснодар, 27 ноября 2020, Строительная госкомпания Краснодарского края приступила к завершению восьми проблемных домов**](https://kubnews.ru/obshchestvo/2020/11/27/stroitelnaya-goskompaniya-krasnodarskogo-kraya-pristupila-k-zaversheniyu-vosmi-problemnykh-domov/)

[**Официальный сайт администрации Краснодарского края (admkrai.krasnodar.ru), Краснодар, 27 ноября 2020, Краевая строительная госкомпания приступила к завершению восьми проблемных домов**](https://admkrai.krasnodar.ru/content/1131/show/561034/)

[**Кубань 24 (kuban24.tv), Краснодар, 27 ноября 2020, На Кубани краевая госкомпания приступила к завершению 8 проблемных домов**](https://kuban24.tv/item/na-kubani-kraevaya-goskompaniya-pristupila-k-zaversheniyu-8-problemnyh-domov)

[**Лента новостей Краснодара (krasnodar-news.net), Краснодар, 27 ноября 2020, Краевая строительная госкомпания приступила к завершению восьми проблемных домов**](http://krasnodar-news.net/society/2020/11/27/211936.html)

[**НИА Кубань (23rus.org), Краснодар, 27 ноября 2020, На Кубани государственная строительная компания завершит восемь долгостроев**](http://23rus.org/index.php?UID=33172)

Крымская газета (gazetacrimea.ru), Симферополь, 27 ноября 2020

Сергей Диюк: К нам как к Торгово-промышленной палате доверия и лояльности больше

Автор: Нагорная Ольга

Год пандемии больно ударил по бизнесу. Но все же поддержка этого сегмента смогла перерасти из эпизодической в системную. Свою эффективность в этом важном для экономики направлении показал союз "Торгово-промышленная палата Республики Крым". Президент ТПП Крыма Сергей Диюк рассказал "Крымской газете" о проблемах сегодняшнего дня.

Фото: Наталья Сомова

ГАРАНТ И БРЕНД

- Сергей Романович, что такое ТПП и чем она полезна начинающему предпринимателю?

- Это площадка для помощи бизнесу, его развития и защиты. Обращаться можно с любыми проблемами. Мы нужны для того, чтобы подсказать алгоритм решения проблемы. Кому-то нужна защита, кому-то коммуникация. Я напомню, что ТПП Крыма начала свой путь с 1964 года - трансфорсмировалась из Крымвнешсервиса. С того времени накоплен огромный опыт - не только наш, но и предпринимательский. Поэтому Торгово-промышленная палата Крыма - это гарант, бренд. Для нас важна репутация, потому мы привлекаем только проверенных экспертов. К нам как к Торгово-промышленной палате доверия и лояльности больше, чем просто к коммерческим структурам. У нас достаточно членов, которые могут оказать консалтинговую, юридическую, маркетинговую помощь. ТПП проводит земельные, строительные, товароведческие, судебные экспертизы, к нам часто обращаются даже из других регионов. Но занимаемся мы не только экспертизами.

- В этом году какие услуги ТПП стали самыми востребованными?

- Конечно, выдача заключения "Об обстоятельствах непреодолимой силы", проще говоря, по форс-мажору. Это эксклюзивная услуга. Принято решение на федеральном уровне, что в этом году мы предоставляем эту услугу бесплатно. Со следующего года она будет стоить 13,5 тыс. рублей. Как бы ни было трудно Торгово-промышленной палате, которая является некоммерческой организацией, мы на самоокупаемости, но помогали на бесплатной основе. Надеюсь, бизнес это оценит и будет обращаться в палату и за другими услугами.

Безусловно, с наступлением форс-мажора по пандемии не только Крым, но и весь мир столкнулся с новыми проблемами, новым опытом. Но его надо пройти, подключать экспертов, перестраиваться, потому что у нас многие не перестраивались со времен Советского Союза.

По моим подсчетам, официально поданных заявок было более 220. Мы говорим только о крымском бизнесе. Из них порядка 152 получили положительное заключение. На самом деле обращений было в разы больше, но по многим мы давали отказы. По законодательству, например, не признается форс-мажором отсутствие финансовых средств у должника. Или, например, у контрагента какое-то третье лицо не выполнило обязательства - не поставило товар. Это тоже не считается форс-мажорным обстоятельством.

Но если сравнить работу торгово-промышленных палат по Южному федеральному округу, Крым больше всего выдал положительных заключений по форс-мажору. Мы вошли в пятерку лидеров по всей стране, то есть помощь бизнесу в этом году была колоссальная.

ВСЕМИРНАЯ СЕТЬ

- Какие еще эксклюзивные услуги сегодня предоставляет ТПП?

- Справку о происхождении товара. Нам в соответствии с Законом "О торгово-промышленных палатах" делегировано право выдавать сертификаты происхождения товаров для участников внешнеэкономических отношений. То есть, если экспортер отправляет свою продукцию за границу и производит непосредственно товар здесь в Крыму, он получает этот сертификат, подтверждающий, что продукция действительно произведена на территории республики. Есть несколько форм этого сертификата.

- Для чего нужны такие справки, если крымчане из-за санкций на внешних рынках стараются не так активно афишировать, что продукция именно крымская.

- Есть страны, которые признают наш сертификат. Вы же понимаете, не все страны включились в санкционную войну. Страны Азии, Африки работают с нами, в том числе страны СНГ - бывшие республики Союза.

- Как сказано у вас на сайте, основная задача Торгово-промышленной палаты Крыма - помощь предпринимателям, защита их интересов. По сути, ТПП берет на себя функции профсоюза?

- Я объясню разницу. Во всемирном масштабе во многих странах существует только Торгово-промышленная палата. Поэтому есть взаимодействие с бизнесом на всех уровнях во всех регионах. И в принципе каждый член крымской палаты является членом ТПП Российской Федерации по принципу профсоюзов. Но это та площадка, которая помогает в первую очередь бизнесу c защитой, налаживанием коммуникаций с администрациями, со всеми основными федеральными контролирующими органами и т. д. Если есть какие-то споры и недопонимание законодательства, в досудебном порядке можно урегулировать, подключить как эксперта ту же прокуратуру, которая по нашему запросу оценит ситуацию. ТПП нужна не только для того, чтобы бизнес мог экспортировать, но для того, чтобы бизнес мог свободно вести свою деятельность, конечно, в законных рамках. Кроме того, есть и большая экономическая четверка: "Опора России", "Деловая Россия", Российский союз промышленников и предпринимателей и Торгово-промышленная палата. Мы предложили нашим крымским коллегам объединиться в нашем совете, мы консолидировались. Я думаю, что будем правильно транслировать повестку - запросы предпринимательства, бизнеса. И, что важно, готовим к подписанию Закон "О Торгово-промышленной палате Республики Крым". Мы спускаем его на региональный уровень уже с привязкой к территории, ведь везде есть свои особенности.

ЧИСТКА РЯДОВ

- Говорят, вы провели чистку рядов?

- Провели, поскольку кто-то поменял право собственности, кто-то прекратил свою деятельность - год тяжелый, кто-то прекратил деятельность на территории Крыма и т. д. На сегодня у нас порядка 200 крымских предприятий. За последний месяц в ТПП вошло порядка 20 новых членов. Но по факту наша организация нужна всем предприятиям.

- А, к примеру, может ли ТПП повлиять на ситуацию с застройщиками? С переходом застройщиков на эскроу-счета банки неохотно дают им кредиты на строительство новых объектов, особенно для строительства в крымской глубинке.

- В ТПП крымских застройщиков как таковых нет. А, как вы говорите, пока ты не зашел в профсоюз, не обобщил эти общие проблемы, они не начнут решаться. Когда проблема у одного предприятия, это проблема одного предприятия. Когда проблема у нескольких и они объ-единились, тогда ее нужно решать. Сегодня у нас задача - расширить членскую базу касаемо наших застройщиков - предложим всем крупным присоединиться к нам. Соответственно, будет создан комитет, который решит эти проблемы. И даже если они не будут решаться на нашем уровне, мы все-таки федеральная структура - мы будем выносить это в Торгово-промышленную палату Российской Федерации, профилирующий комитет, вплоть до законодательных инициатив.

Но, как бы ни расстраивались застройщики, мы понимаем, что введены правила, которые едины для всех. Если сейчас все выстроят работу правильно, то конкурентоспособные выживут на этом рынке и будут строить, чего в принципе и добивались законодатели при введении эскроу-счетов. Новые требования отсеивают компании-однодневки, то есть выиграет потребитель.

- У ТПП Крыма есть проект "Недвижимость", он предлагает участие в сделках. Можете вы сказать, просел ли рынок недвижимости в этом году? Как он чувствует себя в пандемию?

- По мне, он даже оживился. Объясню почему. Внутренний туризм в этом году в разы возрос. Конечно, увы, вырос и средний чек на отдых. То есть не все приедут в следующем году в связи с дороговизной. Но в то же время в этом году кто-то напомнил себе, что есть Крым, кто-то открыл наконец для себя полу-остров. Соответственно, когда человек получает позитивные эмоции, он хочет инвестировать в Крым, он хочет остаться. То есть пандемия сыграла в нашу пользу. Сейчас много муссируется информации именно об эмоциональном эффекте бизнеса, вот на этом сейчас нужно строить бизнес по продажам. Еще раз говорю: полученные эмоции мы можем просто закрепить - перевести уже на физический уровень. Да, есть те, кто не смог совершать продажи, что-то не получилось в этом году, но есть такое понятие, как отложенный спрос.

[**https://www.gazetacrimea.ru/news/sergei-diuk-k-nam-kak-k-torgovo-promishlennoi-palate-doveriya-i-loyalnosti-bolshe-38301**](https://www.gazetacrimea.ru/news/sergei-diuk-k-nam-kak-k-torgovo-promishlennoi-palate-doveriya-i-loyalnosti-bolshe-38301)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Симферополь (simferopol.bezformata.com), Симферополь, 27 ноября 2020, Сергей Диюк: К нам как к Торгово-промышленной палате доверия и лояльности больше**](https://simferopol.bezformata.com/listnews/kak-k-torgovo-promishlennoy-palate/89188011/)

[**Crimea.kz, Севастополь, 27 ноября 2020, Сергей Диюк: К нам как к Торгово-промышленной палате доверия и лояльности больше**](https://taurica.net/402951-Sergeiy-Diyuk-K-nam-kak-k-Torgovo-promyshlennoiy-palate-doveriya-i-loyal-nosti-bol-she.html)

[**Crimea-news.com, Симферополь, 27 ноября 2020, Сергей Диюк: К нам как к Торгово-промышленной палате доверия и лояльности больше**](https://crimea-news.com/society/2020/11/27/731517.html)

ИА Якутское - Саха, Якутск, 27 ноября 2020

Объем ипотечного кредитования в Якутии вырос более чем на треть - ЯСИА

Жители Якутии за девять месяцев 2020 года получили почти 9,5 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 30 млрд рублей. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество заключенных сделок увеличилось на 16%, объем - на 35%.

"Вслед за ключевой ставкой Банка России снизились и процентные ставки по кредитам в коммерческих банках, что сделало ипотеку более доступной для жителей республики. За год средневзвешенная ставка по ипотеке опустилась с 9,9 до 6,6%, - отметил управляющий Отделением - Национальным банком по Республике Саха (Якутия) Дальневосточного ГУ Банка России Антон Коноплев. - Кроме того, тысячи якутян оформили кредиты в рамках "Дальневосточной ипотеки" по льготной процентной ставке".

Положительная динамика наблюдается и на рынке долевого строительства. Жители республики заключили соответствующие сделки на 12,5 млрд рублей, это на 71% больше, чем за девять месяцев прошлого года. В том числе на динамику в этом сегменте оказала влияние реализация проектного финансирования: число открытых счетов эскроу достигло 378 штук, до 1,2 млрд рублей вырос объем средств дольщиков, сосредоточенных на них.

Задолженность якутян по ипотеке на 1 октября текущего года составила 110,7 млрд рублей, с начала года она увеличилась на 15%. Доля просроченной задолженности снизилась за год с 0,9 до 0,7%.

Средний размер ипотечного кредита якутянина - 3 млн рублей, средний срок - 18 лет.

[**https://ysia.ru/obem-ipotechnogo-kreditovaniya-v-yakutii-vyros-bolee-chem-na-tret/**](https://ysia.ru/obem-ipotechnogo-kreditovaniya-v-yakutii-vyros-bolee-chem-na-tret/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 27 ноября 2020, Объем ипотечного кредитования в Якутии вырос более чем на треть**](https://yakutsk.bezformata.com/listnews/obem-ipotechnogo-kreditovaniya-v-yakutii/89186557/)

[**Лента новостей Якутска (yakutsk-news.net), Якутск, 27 ноября 2020, Объем ипотечного кредитования в Якутии вырос более чем на треть**](http://yakutsk-news.net/society/2020/11/27/68366.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 27 ноября 2020, Объем ипотечного кредитования в Якутии вырос более чем на треть**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241437915)

[**БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 27 ноября 2020, Объем ипотечного кредитования в Якутии вырос более чем на треть**](https://yakutsk.bezformata.com/listnews/obem-ipotechnogo-kreditovaniya-v-yakutii/89176526/)

[**Yakutia-daily.ru, Якутск, 27 ноября 2020, Объем ипотечного кредитования в Якутии вырос более чем на треть**](https://yakutia-daily.ru/obem-ipotechnogo-kreditovaniya-v-yakutii-vyros-bolee-chem-na-tret/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 27 ноября 2020, Объем ипотечного кредитования в Якутии вырос более чем на треть**](https://news-life.pro/sakha/267124168/)

Саморегулирование (sroportal.ru), Москва, 27 ноября 2020

Проектное финансирование: у профсообщества есть предложения

Российский С оюз строителей намерен обратиться в Минстрой России с просьбой рассмотреть предложения строительного сообщества по доработке с учетом накопленной практики отдельных норм действующего законодательства в части проектного финансирования.

Такое решение приняло Правление РСС по итогам совещания по вопросам эффективного развития строительной отрасли, которое состоялось 17 ноября под председательством министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина и президента РСС Владимира Яковлева при участии представителей профессионального сообщества.

Участники совещания отметили, что объем предложения на рынке жилья, возводимого по схеме проектного финансирования с использованием счетов эскроу, за текущий год продемонстрировал положительную динамику. Зафиксировано увеличение объема практически в два раза - 3,5 млн кв. м против 1,8 млн кв. м в октябре 2019 года. Всего, по состоянию на 2 ноября текущего года, в России с применением счетов эскроу строится 43,9 млн кв. м жилой недвижимости, что лишь на 4,6 млн кв. м меньше, чем жилые площади, возводимые по старым правилам долевого строительства.

Вместе с тем, по мнению Правления Российского Союза строителей, существует ряд негативных факторов, оказывающих сдерживающее влияние на повсеместный переход отрасли на проектное финансирование:

высокая процентная ставка заемных средств, а также внесение собственных средств застройщика в полном объеме до открытия кредитной линии банка;

требования банков об обязательном соблюдении темпов (плана) продаж с сохранением графиков финансирования;

использование при начислении процентов по выданным кредитам только отдельных проектов по компаниям, созданным для реализации данных проектов, а не всех проектов по группе компаний;

долгий финансовый анализ документов, до 6 месяцев, и отсутствие регламентирования на законодательном уровне объема, запрашиваемых банком документов;

другие, касающиеся комплексного развития территорий.

Кроме того, отмечается существенное удорожание квадратного метра жилья, возводимого по программам проектного финансирования, сдерживающее спрос на первичном рынке.

По итогам совещания эксперты предложили ряд мер, направленных на развитие механизма проектного финансирования в строительстве. В частности, принято решение предложить Минстрою и ЦБ совместно с бизнес-сообществом разработать и внедрить стратегию полноценного цифрового программного обеспечения взаимодействия банка и застройщика, а также прохождения всех процессов анализа и одобрения внутри банковских структур в целях сокращения сроков рассмотрения заявок на проектное финансирование.

Помимо этого, в Минстрой России будут направлены следующие предложения экспертного сообщества:

внедрить практику ежеквартальных совещаний с участием экспертов РСС по отдельным нормам действующего гражданского и градостроительного законодательства, в том числе с учетом специфики законодательства субъектов РФ и его правоприменения, где имеются различия в их толковании банками и застройщиками;

после перехода подавляющего числа проектов на проектное финансирование и анализа результатов данного процесса вернуться к обсуждению вопроса поэтапного раскрытия счетов эскроу;

в превентивном порядке совместно с ЦБ РФ и с участием экспертного сообщества начать проработку финансово-правовых условий кредитования, обеспечивающих в должной мере перезапуск и реализацию проектов комплексного развития территорий, а также проектов ИЖС.

Заинтересованным участникам строительного рынка Российский союз строителей рекомендует продолжить работу с ЦБ РФ по смягчению регуляторной политики проектного финансирования застройщиков жилья, в том числе по предложениям, которые не были учтены при корректировке Указания ЦБ РФ № 590-П от 28.06.2017 г.

Члены правления РСС отметили программу подготовки специалистов по проектному финансированию "Проект Ф", которую запустило АО "ДОМ.РФ" для решения проблемы дефицита кадров. Было решено предложить руководству специализированных вузов (МГСУ и финансовые вузы) рассмотреть возможность внедрения аналогичных программ дополнительного профессионального образования, направленных на подготовку финансовых менеджеров по проектному финансированию.

Поддержку экспертов нашла инициатива председателя Общественного Совета при Минстрое России Сергея Степашина о необходимости упрощения и унификации процедуры кредитования низкомаржинальных застройщиков. А также предложение члена правления РСС Ефима Басина создать под его руководством рабочую группу для сравнительного анализа цены квадратного метра жилья, возводимого с применением проектного и долевого финансирования, с разбивкой по субъектам РФ и основным типам жилья. Предполагается, что в рабочую группу войдут эксперты РСС и Комитета по предпринимательству в сфере строительства ТПП РФ, представители Минстроя и Минпромторга.

В завершение отметим, что проблемы института проектного финансирования беспокоят не только общественные организации и профессиональные объединения. На этой неделе данный вопрос обсуждали сенаторы в Совете Федерации, которые намерены направить свои рекомендации в Правительство РФ, Банк России, Минстрой Росси, органам государственной власти субъектов Российской Федерации и АО "ДОМ.РФ". Таким образом, есть все основания надеяться, что верхние эшелоны исполнительной власти не останутся равнодушными к проблемам застройщиков.

[**http://sroportal.ru/publications/proektnoe-finansirovanie-u-profsoobshhestva-est-predlozheniya/**](http://sroportal.ru/publications/proektnoe-finansirovanie-u-profsoobshhestva-est-predlozheniya/)

**Похожие сообщения:**

[**Правда о СРО (pravdaosro.ru), Москва, 27 ноября 2020, Фокус на проектное финансирование**](https://pravdaosro.ru/analytics/fokus-na-proektnoe-finansirovanie/)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 27 ноября 2020

Потребительский экстремизм в новостройках: как найти баланс интересов

Автор: Велесевич Сергей

Участники рынка жилого строительства обсудили проблему потребительского терроризма. Необходимо, чтобы правила игры в строительной сфере в равной мере отвечали интересам дольщиков и застройщиков, считают эксперты

Многие российские застройщики сталкиваются с судебными исками по качеству строительства жилья. Люди жалуются на недоделки в новостройках. Многие из таких исков сами девелоперы считают необоснованными и называют потребительским экстремизмом.

Чтобы постоянно не выносить подобные разбирательства в суды, эксперты предлагают решать эти вопросы сначала во внесудебном порядке. В частности, об этом зашла речь в Совете Федерации на заседании круглого стола "Соблюдение баланса интересов потребителей и застройщиков при оценке качества построенных жилых домов".

Участники круглого стола предложили Минстрою откорректировать свод правил, определяющих степень критичности строительных огрехов, на основании которых впоследствии суд выписывает девелоперам штрафы и неустойки. "Надо выработать такой правовой подход, который, с одной стороны, обеспечивал бы реальное соблюдение и защиту прав потребителя, а с другой стороны, не допускал злоупотребления правом с намерением получения необоснованной выгоды и причинения вреда застройщику. Необходимо, чтобы "правила игры" в строительной сфере в равной мере отвечали интересам всех участников правоотношений", - сказал сенатор Олег Мельниченко.

Как соблюсти баланс интересов дольщиков и застройщиков

Сенатор Мельниченко считает, что необходимо разработать такой правовой механизм, который позволит обеспечить реальное соблюдение и защиту прав потребителя, а с другой стороны - не допустит злоупотребления правом с намерением получения необоснованной выгоды и причинения вреда застройщику.

Член Общественной палаты России Светлана Разворотнева предложила усилить роль приобретателей жилья в процессе приемки жилых домов. В частности, наделить дольщиков правом осматривать дом перед его приемкой комиссией и фиксировать в протоколе замеченные недостатки. Также общему делу поможет, если будущие владельцы квартир получат возможность осматривать общее имущество дома - чердаки и подвалы, уверена эксперт.

Разворотнева отметила в целом низкое качество строительства вообще как в домах, построенных по бюджетным программам, так и в домах, помещения в которых реализуются на свободном рынке. По ее мнению, нужно разработать и утвердить типовую форму акта приемки объекта недвижимости с указанием общего имущества и придать этому документу статус обязательного к исполнению. В данном акте отражается перечень общего имущества, обязательного к осмотру.

"Все претензии по качеству в обязательном порядке должны устраняться застройщиком во время гарантийного срока, предусмотренного законодательством. Если нарушения возникли по вине некачественного содержания и текущего ремонта, застройщик будет иметь право обратиться с претензией или в суд к управляющей организации за компенсацией понесенных расходов", - отметила Разворотнева.

Потребительский экстремизм

Согласно результатам исследования, которое провел Институт развития строительной отрасли, с массовым предъявлением претензий и судебных исков со стороны профессиональных юристов сталкивались почти 70% опрошенных девелоперских компаний. Причем для 45% респондентов данная проблема является острой. Претензии по качеству сданных в эксплуатацию квартир были предъявлены в отношении более половины участников опроса.

Застройщики считают, что при обнаружении недостатков строительства увеличивается число случаев злоупотребления правом со стороны дольщиков в части соблюдения застройщиками качества передаваемого объекта. Они отмечают целенаправленное генерирование претензий и судебных исков к застройщикам со стороны специализированных юридических компаний, формально представляющих интересы дольщиков, по поводу реальных и мнимых недостатков объекта долевого строительства (так называемый потребительский экстремизм). По их мнению, зачастую действия потребителя направлены не на защиту нарушенных прав, устранение недостатков объекта строительства в натуре, а на личное обогащение в виде денежной компенсации или уменьшение цены договора.

С 2018 года против строителей было подано около 3,7 тыс. исков. Общий объем взысканных средств об истребовании неустоек составил более 6,5 млрд руб.

Суды, как правило, выносят положительные решения о взыскании неустойки с застройщика в случае жалоб дольщиков на качество строительства. При несоблюдении в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя и принятия судебного решения не в пользу застройщика последний в соответствии с Законом "О защите прав потребителей" обязан выплатить штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Совокупная сумма взысканных на основании решений судов неустоек и штрафов зачастую в 1,5 раза превышает стоимость объекта долевого строительства. Взыскание значительных сумм негативно сказывается на финансовой устойчивости застройщиков, особенно в условиях перехода строительства жилья на проектное финансирование, считают эксперты.

Фото:Василий Кузьмиченок/ТАСС

[**https://realty.rbc.ru/news/5fc0bfd89a794726ecbf1b69**](https://realty.rbc.ru/news/5fc0bfd89a794726ecbf1b69)

Департамент экономического развития Белгородской области (derbo.ru), Белгород, 27 ноября 2020

Белгородцы чаще используют счета эскроу и ипотеку для приобретения жилья

С июля по сентябрь жители Белгородской области взяли ипотечные жилищные кредиты на сумму более 10 млрд рублей. Это вдвое больше, чем годом ранее. Интерес к покупке жилья, в том числе на условиях долевого участия, вырос на фоне льготных госпрограмм, а также благодаря гарантиям защиты средств дольщиков на счетах эскроу.

В третьем квартале белгородцы оформили в банках 4 750 договоров ипотечного кредитования. Пик активности пришелся на сентябрь, когда были выданы рекордные для региона 1,8 тыс. кредитов. Средняя сумма одного займа также за год подросла - в сентябре 2020-го она составила 2,1 млн рублей (в 2019 - 1,9 млн рублей). Тем не менее, это почти на полмиллиона рублей меньше, чем в среднем по стране.

В долевом строительстве рост спроса оказался еще более выраженным. В третьем квартале в области выдано больше 1 тысячи кредитов на 2,9\* млрд рублей, что втрое больше, чем за аналогичный прошлогодний период. За это же время белгородские дольщики открыли в банках 200 новых счетов эскроу на 600 млн рублей. Это деньги, которые перечислены за покупку квартиры, но остаются недоступными для застройщика, пока он не передаст готовое жилье покупателю.

"Новые правила финансирования долевого строительства действуют в стране с лета прошлого года, - напоминает управляющий Отделением Белгород Банка России Андрей Беленко. - Они защищают граждан от риска остаться без жилья и денег. Теперь решиться на приобретение квартиры в недостроенном доме гораздо легче - вместе со снижением ипотечных ставок это стало дополнительным стимулом для покупки жилья".

В сентябре средняя ставка по ипотечным жилищным кредитам составила в Белгородской области 7,1 %. Это один из самых низких показателей в России. За год ставка снизилась на 2,6 % во многом за счет господдержки. Познакомиться с условиями всех действующих в стране льготных программ для разных категорий заемщиков можно на просветительском портале регулятора "Финансовая культура".

[**http://www.derbo.ru/press-centr/belgorodcy-chashe-ispolzuyut-scheta-eskrou-i-ipote/**](http://www.derbo.ru/press-centr/belgorodcy-chashe-ispolzuyut-scheta-eskrou-i-ipote/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Белгород (belgorod.bezformata.com), Белгород, 27 ноября 2020, Белгородцы чаще используют счета эскроу и ипотеку для приобретения жилья**](https://belgorod.bezformata.com/listnews/eskrou-i-ipoteku-dlya-priobreteniya/89187055/)

Bn.ru, Санкт-Петербург, 27 ноября 2020

Кто пополняет рынок. Топ-10 активных застройщиков

Автор: Смирнов Александр

Новостроек на петербургский рынок выводится все меньше, а льготная ипотека до сих пор подстегивает спрос. Ситуация может измениться уже к концу года.

Застройщики в этом году играют по-разному - кто резко сбавляет обороты, а кто, наоборот, наращивает объемы нового строительства. BN.ru разбирался в нюансах пополнения рынка новостроек.

Сжались на треть

Одна из причин сокращения рынка - существенное уменьшение, почти на треть, числа активных игроков. По данным аналитиков BN.ru, если в январе - сентябре 2019-го рынок новостроек Петербурга и Ленобласти пополняли 44 компании, то в 2020-м активность проявляют лишь 30 с небольшим. Основной причиной стал переход на эскроу: банковское финансирование не всем оказалось под силу, многие просто достраивают старые проекты. Число стартапов продолжает падать - с начала этого года их было всего 15. Для сравнения: за девять месяцев 2019-го на рынок вышло 28 премьер жилых комплексов, а 2018-го - сразу 60.

Всего за январь - сентябрь, по данным Центра оценки и аналитики BN.ru, рынок Петербургской агломерации пополнился на 1,9 млн кв. м жилья (по общей площади квартир). Это на 28,4% меньше показателей за аналогичный период 2019-го (2,6 млн кв. м). При этом петербургский рынок просел - 1,4 млн кв. м и минус 37%. А вот в Ленобласти застройщики впервые за долгое время чуть поднажали и вывели 427 тыс. кв. м - это на 32% больше по сравнению с прошлым годом

Десятка активных

Крупные игроки также сбавили обороты. Два главных поставщика квартир на рынок Петербурга - Setl Group и "Группа ЛСР" - за девять месяцев вывели примерно на треть меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (см. таблицу 1). Хотя раньше с каждым годом расширяли свое присутствие на рынке. Впрочем, на рекорд хватило и этого: за девять месяцев лидеры вдвоем обеспечили 55% всех новых поступлений на рынок Санкт-Петербурга. У "Группы ЛСР" стартапов в этом году не было, а Setl Group отметился тремя новинками (ЖК Grand View, "Автограф в центре", "Солнечный город. Резиденции").

Все остальные компании следуют за лидерами с существенным отрывом. В десятку ведущих, заняв третью строчку, вернулась ГК "Эталон". В петербургском регионе компания увеличила обороты вчетверо по сравнению с прошлым годом (ЖК Domino, ЖК "Московские ворота II"). При том что основная активность холдинга по-прежнему приходится на столичный регион.

В десятке самых активных появились новички - компании "Мавис", "Ленстройтрест", ГК "Евроинвест", которые наращивают объемы за счет своих областных проектов. Остальные игроки придерживаются консервативной стратегии и пока пополняют рынок в пределах своих прошлогодних показателей - это "ЦДС", "Главстрой-СПб", "КВС"...

Доля первой десятки в общем объеме нового предложения на рынке Петербургской агломерации за год выросла с 69 до 74%.

Ленобласть хочет комфорта

Рынок масс-маркета достиг точки насыщения малогабаритным жильем еще несколько лет назад. С тех пор метражи новых квартир сильно не меняются. По сравнению с прошлым годом средняя площадь квартир на рынке подросла на метр - в Петербурге до 44,6 кв. м, в Ленобласти до 42,4 кв. м. В квартирографии проектов особенных изменений также не произошло. Доля студий и однокомнатных квартир в новых комплексах Петербурга и Ленобласти по-прежнему занимает порядка 70% (см. таблицу 2).

Аналитики BN.ru отмечают, что в 47-м регионе продолжают сокращаться объемы нового предложения, но при этом новые стройки заявляются в более высоком классе. Если в прошлом году доля "эконом-класса" в Ленобласти достигала 73%, то сейчас она снизилась до 53%. Соответственно с 27 до 44% выросла доля жилых комплексов "комфорт-класса", и в полях даже появился "бизнес-класс" (3,2%).

По сравнению с прошлым годом пятерка районов - лидеров по выводу нового жилья слегка изменилась (см. таблицу 3). На вторую строчку вышел Всеволожский район Ленобласти, а Выборгский район Санкт-Петербурга из пятерки активных выпал. Лидирует в агломерации по-прежнему Приморский район, хотя и там выводить стали заметно меньше.

Осень ищет равновесия

Особенно резко рынок просел по итогам первого полугодия: тогда из-за пандемии и снижения спроса объемы новых поступлений упали более чем вдвое.

Но с запуском льготной ипотеки, вызвавшей ажиотаж в покупательских рядах, застройщики стали увеличивать свою активность. Особенно бодрой выдалась осень: два месяца подряд вместо обычных 2-4 тыс. квартир застройщики выводят в продажу по 8-10 тыс. квартир. Скорее всего, ноябрь не станет исключением - спрос на рынке если и уменьшился, то пока еще не сильно. Покупателя подстегивают льготная ипотека, продолжающийся рост цен и опасения, что привлекательных по цене и качеству новостроек остается все меньше.

Ситуацию может "успокоить" лишь выход на рынок крупных проектов. Судя по всему, они не заставят себя ждать. Группа ЦДС уже объявила о близком старте сразу двух проектов-миллионников - в Парголово и Новосаратовке. Под парами еще несколько довольно крупных проектов от компаний "Аквилон-Инвест", "Полис Групп", "Евроинвест" и ряда других застройщиков, все стартапы анонсированы до конца этого года.

Дефицита на рынке точно не будет, но и былого изобилия не предвидится. В целом застройщики будут выводить в продажу ровно столько, сколько востребовано рынком. А пройден ли пик спроса - станет известно уже по итогам года.

Таблица 1. Первая десятка застройщиков по объемам вывода жилья в Санкт-Петербурге и Ленобласти (январь - сентябрь 2020 года), тыс. кв. м

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Застройщик | Вывод жилья, январь - сентябрь 2020 г. | Вывод жилья, январь - сентябрь 2019 г. |
| Setl City | 446 | 655 |
| ЛСР. Недвижимость-СЗ | 350 | 477 |
| Группа Эталон | 137 | 31 |
| Мавис | 94 | 51 |
| ЦДС | 83 | 149 |
| Главстрой-СПб | 78 | 66 |
| КВС | 57 | 66 |
| Евроинвест | 54 | 40 |
| Ленстройтрест | 50 | 9 |
| СПб Реновация | 44 | 19 |

Таблица 2. Квартирография новых проектов в январе - сентябре 2020 года

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Регион | Студии | 1-комнатные | 2-комнатные | 3-комнатные | 4-комнатные |
| СПб | 22,1% | 45,7% | 24,5% | 7,4% | 0,4% |
| ЛО | 24,4% | 46,2% | 23,2% | 5,8% | 0,4% |

Таблица 3. Районы - лидеры по выводу жилья в январе - сентябре 2020 года

|  |  |
| --- | --- |
| Район | Объем вывода, тыс. кв. м |
| Приморский | 461 |
| Всеволожский ЛО | 325 |
| Красногвардейский | 202 |
| Невский | 170 |
| Московский | 122 |

Источник: Центр оценки и аналитики BN.ru

[**https://www.bn.ru/gazeta/articles/262049/**](https://www.bn.ru/gazeta/articles/262049/)

Агентство информационных сообщений (vg-news.ru), Абакан, 27 ноября 2020

Жители Хакасии с начала года приобрели жилье в ипотеку на 7 млрд рублей

Автор фото - Андрей Зайченко

За девять месяцев этого года ипотечные кредиты получили почти 4 тысячи жителей республики на общую сумму 7 млрд рублей. Это почти на 50 % больше, чем в январе-сентябре 2019 года. В результате ипотечный портфель банков по Хакасии к началу октября 2020 года вырос на 18 % до 24,2 млрд рублей.

"Объем ипотеки рос, в основном, за счет спроса на новостройки. Действие различных льготных программ и социальной поддержки молодых семей, а также снижение общего уровня ставок по ипотеке - все это стимулировало спрос на ипотеку, особенно на первичном рынке", - пояснил Вадим Лузанов, управляющий Отделением-НБ по Республике Хакасия Банка России.

Еще одним фактором, который сделал первичный сегмент более привлекательным, стал переход на проектное финансирование через счета эскроу с 1 июля 2019 года и введение системы страхования денег на таких счетах. Средства участников долевого строительства в новых строительных проектах теперь хранятся на счетах эскроу в банках и становятся доступны застройщику только после ввода дома в эксплуатацию. Сумма до 10 млн рублей на этих счетах застрахована государственной Системой страхования вкладов. На этапе строительства застройщик вкладывает собственные средства или привлекает кредит в банке.

Как сообщили в пресс-службе Отделения-НБ по Хакасии Банка России, средняя сумма взятого на недвижимость кредита по итогам 9 месяцев 2020 года составила 1,8 млн рублей, средний срок 17,5 лет. В октябре этого года средняя ставка на ипотечный кредит в Хакасии составила 7,5%, годом ранее - 9,8%

[**http://vg-news.ru/n/148495**](http://vg-news.ru/n/148495)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Абакан (abakan.bezformata.com), Абакан, 27 ноября 2020, Жители Хакасии с начала года приобрели недвижимость в ипотеку на 7 млрд рублей**](https://abakan.bezformata.com/listnews/goda-priobreli-nedvizhimost-v-ipoteku/89169220/)

[**БезФормата Абакан (abakan.bezformata.com), Абакан, 27 ноября 2020, Жители Хакасии с начала года приобрели жилье в ипотеку на 7 млрд рублей**](https://abakan.bezformata.com/listnews/goda-priobreli-zhile-v-ipoteku/89168902/)

[**Республиканская телевизионная сеть (tvrts.ru), Абакан, 27 ноября 2020, Жители Хакасии с начала года приобрели недвижимость в ипотеку на 7 млрд рублей**](http://tvrts.ru/index.php/rts-novosti/ekonomika-i-biznes/item/18681-zhiteli-khakasii-s-nachala-goda-priobreli-nedvizhimost-v-ipoteku-na-7-mlrd-rublej)

[**БезФормата Абакан (abakan.bezformata.com), Абакан, 27 ноября 2020, Жители Хакасии за год купили квартиры в ипотеку на 7 млрд рублей**](https://abakan.bezformata.com/listnews/hakasii-za-god-kupili-kvartiri/89168142/)

[**Среда24 (sreda24.ru), Минусинск, 27 ноября 2020, В Хакасии растет число выдаваемых ипотечных кредитов и цена на новые квартиры**](https://sreda24.ru/index.php/novosti/aktualno/item/20082-v-khakasii-rastet-chislo-vydavaemykh-ipotechnykh-kreditov-i-tsena-na-novye-kvartiry)

[**Хакасия (gazeta19.ru), Абакан, 27 ноября 2020, Жители Хакасии за год купили квартиры в ипотеку на 7 млрд рублей**](https://gazeta19.ru/index.php/obshchestvo/item/53252-zhiteli-khakasii-za-god-kupili-kvartiry-v-ipoteku-na-7-mlrd-rublej)

[**ИА Хакасия (19rus.info), Абакан, 27 ноября 2020, Жители Хакасии получили ипотеку на 7 млрд рублей. И это только за 9 месяцев**](https://19rus.info/index.php/ekonomika-i-finansy/item/142062-zhiteli-khakasii-poluchili-ipoteku-na-7-mlrd-rublej-i-eto-tolko-za-9-mesyatsev)

Деловой Петербург, Санкт-Петербург, 27 ноября 2020

Уход с панели

Автор: Никифоров Павел

Доля домов, построенных по монолитно- кирпичной технологии, за 2 года выросла на 20%

С 2018 года она увеличилась с 45,2 до 65,1%. Доля панельных, наоборот, упала с 23,1 до 15,7%, подсчитали аналитики "Единого ресурса застройщиков". В 2002 году соотношение было обратное. Тогда 25-28% строящихся домов были монолитными, остальные - панельными или кирпичными.

Дешево и сердито

Как говорят эксперты, панельная технология более привлекательна для бюджетного домостроения. Заводское конвейерное производство обеспечивает невысокую себестоимость и сравнительно низкие затраты на строительной площадке. Не нужны большие бригады монолитчиков, опалубка, бетононасосы, вибраторы и так далее.

"К преимуществам панельных домов относится быстрота их возведения, что особенно актуально в условиях перехода на эскроу-счета, когда застройщики заинтересованы в максимально быстром возврате вложенных в строительство средств. Возможно, в ближайшие годы, когда все компании завершат переход на работу по новым правилам, этот фактор сыграет на пользу панельной технологии", - говорит Наталья Кукушкина, главный специалист по маркетингу группы "ЦДС".

Гибкий выбор

В свою очередь, популярность монолита объясняется не только технологическими особенностями, но и рядом других причин. "Монолитная технология позволяет "поиграть" с архитектурой дома, применить интересные решения с точки зрения экстерьера здания и организации внутренних пространств. В последнее время покупатели значительное внимание стали уделять именно архитектуре дома и планировочным решениям, особенно в случае покупки жилья высокого ценового сегмента", - считает Александр Беленев, директор по строительству компании "Бронка Девелопмент".

К преимуществам монолитной технологии также относится возможность организации свободных планировок, что позволяет жильцам организовать пространство согласно своим желаниям. Ненесущие внутриквартирные перегородки в монолитных домах могут быть снесены или перенесены, в то время как в панельных зданиях перепланировки в силу конструктивных особенностей практически невозможны.

Постепенно панельное строительство дорожает, это объясняется сложностью логистики и требованием больших площадей для складирования материалов. Поэтому возведение таких домов практически невозможно на небольших участках в центральных районах города и при реконструкции.

Кроме того, по оценке Владимира Шабанова, вице-президента "ЮИТ. Жилищное строительство", себестоимость панельного каркаса в сравнении с аналогичным монолитным выше на 5-15%.

"Каркасно-железобетонные изделия разрабатываются небыстро, из-за чего исчезает разница в скорости строительства панельных домов по сравнению с монолитными. А ошибки в проектной и производственной документации наряду с перебоями в поставках панелей могут привести даже к большей продолжительности стройки по сравнению с монолитом", - говорит эксперт.

Чужой ресурс

На себестоимость панелей влияет фактор загрузки конкретного производства. "Чем она ниже, тем выше себестоимость. Мы это ощутили на собственном производстве, которое закрыли из-за нерентабельности. С другой стороны, при загрузке, близкой к 100% и выше, высока вероятность срыва сроков поставки", - рассказывает Владимир Шабанов.

"Именно зависимость от сроков изготовления панелей является основным фактором риска срыва сроков строительства. Заводы-производители не обладают мощностями, позволяющими в сжатые сроки выпускать достаточное количество панелей. Кроме того, в случае, если один производитель не справится или в ходе транспортировки или монтажа часть панелей будет повреждена, оперативно заказать замену практически нереально", - соглашается Марина Агеева, директор по маркетингу ГК "Красная стрела".

"Под конкретную панельную серию делается проект, подготавливается фундамент. Изменение конструктива здания в случае несостоятельности, например, производителя изделий потребует повторного проектирования и всех согласований", - резюмирует Ольга Ульянова, директор по маркетингу и рекламе ГК "Полис Групп".

Цена вопроса

Тем не менее жилье в панельных домах по-прежнему дешевле, чем в монолитных.

По данным консалтингового центра "Петербургская недвижимость" (Setl Group), квартиры в домах, построенных по кирпично-монолитной технологии, продаются в среднем за 137,5 тыс. рублей за 1 м2 против 118,8 тыс. рублей в панельном доме (по данным на конец октября).

Впрочем, по мнению Светланы Московченко, руководителя отдела исследований Knight Frank St Petersburg, прямой зависимости стоимости квартир от строительной технологии на рынке нет. "Многое зависит от локации. Цена квадратного метра в некоторых панельных объектах может быть даже выше, чем в монолитных", - говорит она.

Как полагают эксперты, перспективы развития панельного домостроения неопределенны. Вряд ли сегодня кто-то будет инвестировать в увеличение заводских мощностей, а тем более в строительство новых заводов. Запросы рынка слишком непостоянны, и обеспечить равномерную загрузку производства не получится. Скорее всего, панельное домостроение будут развивать только те компании, у которых есть собственные заводы.

"Можно ожидать появления новых методов возведения зданий, в частности комбинации нескольких технологий одновременно. Так, например, группа "Эталон" уже объявила о создании гибридного объекта, при возведении которого будут сочетаться монолит и CLT-панели", - считает Светлана Московченко.

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Надежда КАЛАШНИКОВА директор по развитию компании "Л1"

Кирпично-монолитная технология строительства надежнее панельного производства, даже если панели представляются под брендами иностранных производителей. Но панельные дома, даже самые финские, уступают по важнейшим характеристикам кирпично-монолитным и по сроку службы, и по показателям тепло- и шумоизоляции. Кроме того, сделать перепланировку в панельных домах практически невозможно, чего не скажешь про кирпично-монолитные комплексы. Но маркетинг делает свое дело, и сейчас мы видим, что многие "панельки" продаются по цене "кирпича", хотя ситуация действительно меняется и покупатели все больше выбирают кирпично-монолитную технологию.

Сергей УДАЛОВ директор по строительству "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад"

Плюсы сборных домов: возводить их можно быстро и практически при любых погодных условиях (в том числе в минусовую температуру). Построить высотный дом из монолита можно за 2 года, а из сборного железобетона - меньше чем за полтора. Это становится особенно актуально во времена эскроу и проектного финансирования, ведь чем быстрее застройщик возведет объект, тем меньше заплатит процентов по кредиту и быстрее получит доступ к средствам дольщиков.

Виталий КОРОБОВ директор группы "Аквилон"

Мы не планируем развивать панельное домостроение. Для этого есть несколько причин. Во-первых, монолит, в отличие от панели, дает возможность создавать комфортные и эргономичные планировки квартир. Можно проектировать жилые комплексы, отталкиваясь не от возможностей завода, а от требований покупателей. Во-вторых, собственное производство отягощает девелоперский бизнес, ты начинаешь думать не о покупателях, не о выборе наиболее интересных и качественных решений, а о том, как загрузить рабочих. Это вредно для экономики проектов.

Юлия ФРАНЦ директор по продажам и маркетингу ООО "Лахта Плаза"

Основной и едва ли не единственный плюс панельного строительства - более низкая себестоимость по сравнению с монолитными домами. Но сегодня застройщики даже в масс-маркете стремятся к более высокому качеству. Панельные технологии не позволяют создать разнообразные архитектурные решения, планировки квартир также ограничены, шумоизоляция и энергоэффективность ниже, чем в монолитных конструкциях. Поэтому, скорее всего, доля панельных домов будет продолжать снижаться.

Строительная газета, Москва, 27 ноября 2020

Не снижать темпов

Автор: Чередник Владимир

Калужская область активно участвует в реализации нацпроекта "Жилье и городская среда"

К алужская область входит в число динамично развивающихся российских регионов, демонстрирующих хорошие показатели в сфере жилищного строительства. По сведениям на 1 ноября 2020 года, на территории области построено 618,5 тыс. кв. м, в том числе индивидуальными застройщиками - 473,8 тыс. кв. м (76,6%). "Мы набрали хороший темп строительства, - отметил глава региона Владислав Шапша, выступая на недавнем заседании Совета по реализации регионального проекта "Жилье". - По динамике ввода сегодня занимаем четвертое место в Центральном федеральном округе". При этом перед строителями региона стоит задача планомерно наращивать объемы строительства и к 2024 году довести их до миллиона квадратных метров. По состоянию на 1 октября 90 застройщиков реализуют в регионе более 140 проектов жилищного строительства. Треть из всех объектов строится по новым правилам с привлечением кредитных средств, в том числе проектного финансирования. Открыто более 1300 эскроу-счетов, на которых аккумулировано более 2,35 млрд рублей средств граждан.

Калужская область является участником федеральной программы "Стимул" нацпроекта "Жилье и городская среда". В декабре 2019 года между Минстроем России и областным правительством было заключено соглашение о предоставлении региону в 2020 году субсидии на строительство социальной и инженерной инфраструктур, а также автомобильных дорог в жилых районах. Общий объем финансирования составляет более 1,13 млрд рублей, из которых свыше 1 млрд рублей - средства федерального бюджета. В настоящее время идут строительно-монтажные работы на нескольких объектах, предусмотренных соглашением, в их числе очистные сооружения в районе ЖК "Зайцево" в Обнинске, детский сад на 350 мест в Калуге и другие.

Расселение с перевыполнением В рамках проекта "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда" в области реализуется региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы. В соответствии с этой программой на территории 17 муниципальных образований Калужской области должно быть расселено 223 аварийных МКД общей площадью 69,45 тыс.

кв. м. Новое жилье получат 4,47 тыс. граждан. Всего на эти цели планируется потратить 3,6 млрд рублей, из которых 2,31 млрд рублей - средства Фонда содействия реформированию ЖКХ, 0,82 млрд рублей - областного бюджета, 0,06 млрд рублей - местных бюджетов.

За два неполных года действия программы уже расселено 9,5 тыс. кв. м аварийного жилья, переселено 560 человек с аварийной жилой площади. Таким образом, целевые показателей проекта, установленные для региона на 2019 и 2020 годы, уже перевыполнены более чем на 40%. И в настоящее время правительством Калужской области ведется работа по ускорению темпов расселения с тем, чтобы завершить программу досрочно - до конца 2023 года.

Миллиарды на капремонт В области принята и реализуется региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

На 2020 год запланированы работы по капремонту в 340 домах общей площадью 631 тыс. кв. м. На эти цели предполагается направить более 1 млрд рублей. Основные виды выполняемых работ - ремонт крыш, ремонт фасадов, ремонт и замена лифтов. К настоящему времени работы полностью выполнены в 165 МКД, в других домах они еще продолжаются. В следующем году в рамках программы запланировано проведение работ в 253 многоквартирных домов общей площадью 736 тыс. кв. м, предварительная стоимость работ оценивается в сумму, превышающую 1 млрд рублей.

Особое внимание в регионе уделяется состоянию лифтового хозяйства. Всего за 2015-2020 годы в области заменили 922 лифта в 304 многоквартирных домах, что позволило остановить процесс старения лифтового парка. Это обошлось в более чем 1,61 млрд рублей.

Сделать жизнь удобнее Важным направлением работы областных властей и местных органов власти является формирование комфортной городской среды. К настоящему времени завершены работы по благоустройству 250 территорий (139 дворовых территорий, 111 общественных территорий), что составляет 99,2% от объема работ, запланированного на этот год.

Города области активно участвуют во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Пять городов региона - Сухиничи, Кондрово, Боровск, Жуков и Сосенский - стали победителями конкурса в 2020 году, представленные ими проекты будут осуществлены в 20202021 году. Уже завершена реализация проекта-победителя конкурса 2019 года - "Городской парк на реке Турее" в Мещовске.

Нужда в модернизации В сфере жилищно-коммунального хозяйства предметом особого внимания областных властей являются проблемы водоснабжения и водоотведения (ВиВ).

В регионе реализуется государственная программа "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Калужской области", в ее составе действует подпрограмма "Чистая вода в Калужской области". В настоящее время областью заключено пять соглашений с Фондом ЖКХ о предоставлении финансовой поддержки на реализацию проектов модернизации очистных сооружений канализации.

Проекты обновления ОСК осуществляются в Думиничах (мощность - 700 куб. м/сут.), Жилетове (800 куб. м/сут.), Цеповой (300 куб. м/сут.), Юхнове (1000 куб. м/сут.) и Ермолине (20000 куб. м/сут.). Общая стоимость всех объектов модернизации составляет порядка 1,5 млрд рублей, из них средства Фонда - более 700 млн рублей, средства областного бюджета - 453 млн рублей.

вводимого в области жилья приходится на областной центр - Калугу.

Мероприятия по реконструкции ОСК необходимы для повышения качества очистки сточных вод. При выборе проектов предпочтение было отдано современным методам очистки. Сточные воды от населенных пунктов поступают в канализационную станцию, где проходят несколько этапов очистки. Это позволяет эффективно удалить крупные примеси, отделить органику и направить стоки для прохождения биологической очистки. Данная технология позволяет привести качество сточных вод к установленным нормам по органолептическим, химическим и микробиологическим показателям.

После завершения модернизации систем ОСК качественной услугой водоотведения смогут воспользоваться более 14 тыс. человек (около 6 тыс. семей) и свыше 160 организаций, включая 50 бюджетных учреждений.

Соблюдайте чистоту!

На территории региона ведется работа по постепенному внедрению системы раздельного сбора отходов. Уже установлено более 540 контейнеров для сбора "сухой" фракции ТКО (ПЭТ-бутылки, пластиковые флаконы, стеклобой, стеклотара, изделия из цветных и черных металлов, макулатура и др.). На сегодняшний день региональным экологическим оператором по обращению с ТКО формируется соответствующая инфраструктура: закуплено еще более тысячи контейнеров различного типа, в том числе для раздельного накопления отходов и отходов 1-го и 2-го классов опасности.

На территории Калужской области работает пять сортировочных комплексов, обеспечивающих обработку образующихся отходов в полном объеме, - в Калуге (2 объекта), в Обнинске, в Кировском и Сухиничском районах. Кроме того, в регионе действуют предприятия, занимающиеся утилизацией практически всех видов полезных отходов.

Посинформ, п.г.т. Камские Поляны, 27 ноября 2020

Проблемные дома будут достроены в 2021 году

О том, как решится проблема долевого строительства в республике, в интервью ИА "Татар-информ" рассказал руководитель Фонда поддержки обманутых дольщиков РТ Иван Новиков.- Иван Александрович, в прошлом году Фонд поддержки дольщиков РТ помог ввести в эксплуатацию десять проблемных домов. Более 1150 семей-дольщиков получили долгожданное жилье. Сколько проблемных домов осталось в республике?

- На сегодня в Единый реестр проблемных объектов по Татарстану включено 17 домов, из них фактически проблемных только 11. В этом году в республике также была проведена большая работа: ввели в эксплуатацию четыре объекта для более чем 250 дольщиков. Ожидаем, что по итогам года в республике останется всего восемь проблемных домов. Кстати, республика один из лидеров в России по динамике уменьшения числа проблемных объектов. Напомню, в Татарстане действуют два фонда, которые занимаются решением проблем обманутых дольщиков. Первый - республиканский, был создан в 2018 году для работы по региональной программе, второй в 2019-м для работы по федеральной программе. Их объединяет общая цель - помочь обманутым дольщикам восстановить их права. Единственное, отличаются используемые механизмы.

Если республиканский фонд предоставляет средства на достройку фактически чужого объекта, то федеральный сам становится новым застройщиком. Те дома, которые достраиваются по региональной программе, будут завершены уже в этом году. Оставшиеся на следующий год будут достроены именно по федеральной программе.

Благодаря сочетанию работы двух фондов в республике применяются все возможные механизмы по восстановлению прав граждан, в том числе и дополнительные меры.

- Как вы оцениваете состояние дел в решении проблемы на текущий момент?

- Татарстан сейчас наиболее близок к полному решению этой проблемы. Наш регион одним из первых в России начал работать по федеральной программе через федеральный фонд (публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства". - Ред.). Планируется, что по этой программе в республике к 2022 году будут достроены все проблемные дома. Но в России она остается глобальной - около 3 тыс. проблемных домов, 17 млн квадратных метров, и на это требуются колоссальные деньги.

Кстати, мы будем одним из первых субъектов в России, который сдаст дома по федеральной программе. До этого у нас успешно действовала республиканская программа, которая была запущена при поддержке президента республики.

Когда реализовывалась местная программа, то дома сдавались по очереди в зависимости от строительной готовности. Так получилось, что сейчас остались сложные, с наибольшим количеством пострадавших граждан-дольщиков. Именно их мы и достраиваем по федеральной программе. На эти цели планируется привлечь порядка 8,8 млрд рублей, из которых республика по итогам профинансирует около 40 процентов, остальное - федеральный центр.

- Что удалось сделать в текущем году для решения проблемы обманутых дольщиков?

- Напомню, что в 2018 году было сдано шесть домов, в 2019-м - десять, а что касается этого года, то в планах - ввести в эксплуатацию семь домов обманутых дольщиков. Еще по двум домам права дольщиков были восстановлены через другие механизмы. Благодаря поддержке руководства республики в этом году были приняты все необходимые решения, чтобы запустить стройку на всех объектах по федеральной программе. Сейчас фондом ведется строительство семи домов общей площадью более 200 тыс. кв. м для порядка 2,3 тыс. обманутых дольщиков. Это грандиозная по масштабам стройка, которой, я считаю, нет равных в России. Только нашему региону удалось за такой короткий срок организовать всю необходимую работу. Наш опыт первопроходца не остался без внимания и в федеральном центре: если в других субъектах РФ возникают вопросы, чаще всего отправляют к нам за советом.

Но в республике есть еще несколько домов, которые теоретически могут получить статус проблемных.

К сожалению, есть ряд застройщиков, которые частично нарушили свои обязанности перед дольщиками: срывают сроки, где-то остановили стройку. Здесь контролирующим органам необходимо принимать четкие превентивные меры: внимательно изучить каждую ситуацию, найти пути решения. Если они отсутствуют, и застройщик объективно не сможет самостоятельно сдать дом, то нужно принимать решение о достройке с государственным участием по тому или иному механизму.

- Как фонд признает дом проблемным?

- Чтобы дом был признан проблемным и был включен в соответствующий реестр, требуется соблюдение одного из трех условий, которые указаны в законе о долевом участии: первое - застройщик признан банкротом, второе - нарушены сроки ввода более чем на полгода, третье - застройщик нарушил сроки передачи ключей более чем на полгода. Если одно из этих условий подтверждается, дом автоматически включается в федеральный реестр проблемных объектов. И субъект должен принять решение о том, как будут восстановлены права обманутых дольщиков.

- Больше года прошло с реформы жилищного строительства и перехода на проектное финансирование. Как вы думаете, реформа защитит от появления новых обманутых дольщиков?

- Ответ однозначный - защитит. Целью реформы и было недопущение появления новых обманутых дольщиков. Ранее были попытки применять иные механизмы: это и страхование ответственности застройщиков, и взносы в компенсационный фонд. Но сейчас все пришли к пониманию, что эскроу-счета - это единственный действенный механизм защиты прав обманутых дольщиков.

- Получается, что эскроу-счета - это так называемая страховка?

- Да. В России, в республике фактически ежемесячно увеличивается процент строительных проектов, где средства дольщиков привлекаются через эскроу-счета. Основная задача государства - проконтролировать, чтобы те проекты, которые достраиваются не по старым правилам, не попали в ряд проблемных.

Фонд Республики Татарстан, кстати, тоже является застройщиком, и мы также будем продавать наши квартиры и парковки только по эскроу-счетам. Мы не исключение.

После того как фонд становится застройщиком, статус объекта меняется. Он практически уже перестает быть проблемным. Фактически наши дома ничем не отличаются от обычной новостройки. В ближайшее время планируется начать продажи свободных объектов. Полученные средства пойдут на возмещение расходов федерального центра и нашего региона, которые были направлены на финансирование строительства.

Baikal-daily.ru, Улан-Удэ, 27 ноября 2020

В Бурятии большинство квартир в новостройках - однушки

Эксперты бьют тревогу из-за этой тенденции

Бурятия вошла в число десяти регионов, где доля однокомнатных квартир в новостройках превышает 60%. Также в этом списке Якутия, Приморский край, Крым, Омск, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Краснодарский край, Кемерово и Адыгея, говорится в материалах ОНФ.

- Нужно это учитывать и как-то менять, потому что в перспективе это не увеличивает обеспеченность населения жильем, - поясняет генеральный директор Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) Николай Алексеенко.

По его словам, в Ленинградской области однушки и вовсе составляют 75% от всего возводимого жилья. При этом область входит в число регионов-лидеров по объему строящегося жилья. В целом по стране многокомнатные квартиры не превышают долю в 15% в общем объеме строящегося жилья.

Мониторинг, который провели эксперты РАСК и активисты ОНФ показал, что жилищное строительство в России ведется крайне неравномерно и сконцентрировано в крупных агломерациях. Из 1117 городов России в 511 очень низкая обеспеченность населения жильем.

Эксперты подсчитали, для того, чтобы выйти к 2024 году на предусмотренный единым планом по достижению национальных целей развития показатель: введение 90 млн кв м жилья, необходимо в 2022 году иметь темп текущего строительства 120-125 млн кв м. Это почти в 1,5 раза больше, чем вводится сейчас, поэтому необходимо запускать новые проекты, активизировать строительство в большинстве регионов РФ.

- ОНФ предлагает разработать программу поддержки строительной отрасли в регионах, - подытожил заместитель руководителя Исполкома ОНФ Арсений Беленький. - Разработать механизмы по удешевлению перехода на проектное финансирование. К 1 июля 2021 глава государства поручил принять меры поддержки низкомаржинальных проектов строительства жилья - для жилья под соцнайм, некоммерческой аренды. Возможно, это именно те инструменты, которые будут пользоваться большим спросом у людей, которые себе ипотеку позволить не могут. Важно исследовать ситуацию с запросом населения: готовы ли россияне на местах брать ипотеку, или согласиться на социальный найм, или они хотят переезжать в город, или остаться у себя на малой родине.

Как сообщал "Байкал-Daily", этой осенью глава Бурятии Алексей Цыденов заявил, что в республике выдается больше ипотечных кредитов, чем вводится жилья. Резкий взлет спроса на рынке обеспечила дальневосточная ипотека под 2%. Власти республики планируют завести в Улан-Удэ крупнейшего российского застройщика - группу компаний ПИК.

Планировалось также отработать ситуацию со взлетевшими ценами на новостройки, которые привели к совсем уж неадекватным ценам и на вторичном рынке жилья.

В Улан-Удэ планируется возвести домостроительный комбинат. Проектом займется застройщик "Бургражданстрой", уже получивший землю в аренду без торгов. Домостроительный комбинат будет заниматься производством материала и строительством многоэтажных домов при поддержке правительства республики.

[**https://www.baikal-daily.ru/news/15/403479/**](https://www.baikal-daily.ru/news/15/403479/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Улан-Удэ (ulanude.bezformata.com), Улан-Удэ, 27 ноября 2020, В Бурятии большинство квартир в новостройках - однушки**](https://ulanude.bezformata.com/listnews/buryatii-bolshinstvo-kvartir-v-novostroykah/89166783/)

Коммерсантъ # Новосибирск.ru, Новосибирск, 27 ноября 2020

Кредиты на выживание

Автор: Степанов Игорь

Предварительные итоги 2020 года в части кредитования юридических лиц Сибирского федерального округа показывают рост - как объемов выдач, так и размера портфеля займов. Причинами такой динамики на фоне пандемии, по словам финансистов и экспертов рынка, стали смягчение денежно-кредитной политики, действие программ льготного кредитования, а также развитие проектного финансирования в строительстве.

Ограничения потребительской и деловой активности, связанные с противоэпидемиологическими мероприятиями, могли стать причиной снижения как потребностей, так и возможностей бизнеса в наращивании привлеченных банковских ресурсов. Однако, по информации Сибирского ГУ Банка России, совокупный кредитный портфель корпоративных клиентов банков Сибирского федерального округа превысил на первое сентября 2020 года 2,5 трлн руб. - по сравнению с прошлогодним показателем (2,2 трлн руб.) прирост за 12 месяцев составил 13%.

"Положительную динамику мы видим как в сегменте крупных заемщиков, так и в сегменте МСП, который за 12 месяцев увеличил свою ссудную задолженность на 20% - с 378 млрд руб. до 454 млрд руб., а за восемь месяцев 2020 года получил 31% от общего объема кредитов, выданных бизнесу, - 483 млрд руб. из 1,5 трлн", - говорит начальник Сибирского ГУ Банка России Николай Морев. По его словам, на ситуацию с кредитованием юрлиц повлияло смягчение денежно-кредитной политики, действие программ льготного кредитования, а также развитие проектного финансирования в строительстве. Так, например, задолженность строительных организаций выросла на 25%, сельхозорганизаций и предприятий обрабатывающей промышленности - на 21%, предприятий электроэнергетики - на 18%. В торговле прирост незначительный - всего 3%.

Председатель новосибирского областного отделения организации "Опора России" Сергей Соколов считает, что сегодня банки заинтересованы в кредитовании бизнеса - это видно по гибкой ценовой политике в виде плавающих ставок, привязке стоимости кредита к ключевой ставке с небольшой надбавкой, активному использованию возможностей гарантийных фондов. "Однако кредитные организации понимают и существующие риски, поэтому большое внимание уделяют анализу динамики баланса клиента, ликвидности обеспечения, отраслевой принадлежности. Сегодня сложно кредитоваться общественному питанию, сфере услуг, туризму - более понятная ситуация складывается в агропромышленном комплексе. Поэтому даже непрофильные банки наращивают портфели по агропромышленным проектам", - говорит господин Соколов.

Николай Морев рассказывает еще об одной особенности текущей ситуации на рынке кредитования юрлиц. "В Сибири в целом по корпоративному сегменту снизился уровень просроченной задолженности с 7,6% до 6,9%. На кредитную дисциплину положительно повлияли своевременно введенные банками в период пандемии программы реструктуризации и различных отсрочек", - считает руководитель Сибирского ГУ Банка России.

Проекты надежды

Крупный корпоративный бизнес Сибири в 2019 году показал снижение размеров кредитного портфеля - по данным Сиб ГУ Банка России, на 1,7% - до 1,7 млрд руб. Однако, по данным аналитиков Банка России, параллельно происходил рост объемов корпоративных рублевых облигаций, как более дешевого и долгосрочного финансового ресурса. Это можно было трактовать как готовность к масштабным проектным вложениям, особенно на фоне инвестиционной активности прошлых лет. Сегодня же, по мнению Сергея Соколова, крупному бизнесу - особенно тому, кто ранее запустил крупные проекты и теперь находится в их середине либо ближе к окончанию - деваться некуда, и он кредитуется. "Кредитуется и смотрит на происходящее с надеждой. Рассматривает лишь длинные инвестиционные деньги со всеми возможными вариантами поддержки - субсидированием, софинансированием", - считает председатель регионального отделения "Опоры России".

Так, по данным Сибирского банка ПАО "Сбербанк", прирост кредитного портфеля в сегменте крупного и среднего бизнеса составил 22 млрд руб., что на 71% превышает размер прироста в аналогичном периоде прошлого года. В то же время пресс-служба банка объясняет: дополнительный прирост в 2020 году обеспечен за счет господдержки и выдачи кредитов на выплату зарплаты пострадавшим отраслям под 0% и 2%. "Одновременно с расширением льготных госпрограмм кредитования упростилась технология работы с заявками клиентов, снизились сроки рассмотрения заявок. Кроме того, снижение процентных ставок не может не отразиться на увеличении спроса", - считают представители банка.

"Несмотря на все сложности пандемии, за девять месяцев 2020 года корпоративный портфель банка в крупном бизнесе Сибири вырос", - сообщает руководитель направления по работе с крупными компаниями Сибирско-Уральского макрорегиона Райффайзенбанка Илья Шаталов. По его словам, основной рост пришелся на март-апрель, он связан с формированием заемщиками подушки ликвидности в условиях неопределенности. Господин Шаталов признает, что некоторые производственные компании объективно пострадали от сокращения заказов и переноса их объемов на более поздние сроки - особенно те, чьи потребители связаны с наиболее пострадавшими отраслями. "Однако на многих экспортеров девальвация рубля, последовавшая весной и осенью, оказала позитивное воздействие, и мы видим достаточно быстрое восстановление кредитных метрик", - говорит топ-менеджер Райффайзенбанка.

На малых оборотах

Малый и средний бизнес в 2020 году уверенно обошел своего крупного собрата по кредитной активности - в отношении как кредитного портфеля, так и объемов получения кредитов. Но это, скорее, фактор выживания, нежели роста. По словам Николая Морева, субъектов МСП в большей степени, чем крупных корпоративных заемщиков, коснулось смягчение условий кредитования - кроме снижения ставок по кредитам, банки снимали временные ужесточения, введенные ими во втором квартале. Кредитные организации также облегчили требования к обеспечению по кредитам, увеличили максимальный размер кредита, отменили ограничения по кредитованию отдельных видов экономической деятельности, а также упростили правила скоринговой оценки (система оценки потенциальных и действующих клиентов, в основу которой вкладываются статистические данные) клиентов.

По информации пресс-службы банка ВТБ, одним из драйверов роста кредитного портфеля выступают программы поддержки малого и среднего бизнеса - как запущенные в период пандемии, так и действовавшие ранее.

"Цели кредитования у МСП одни - пополнение оборотных средств. Потому что выручка упала, а условно-постоянные расходы сохранились, и дебиторка нарастает", - говорит Сергей Соколов. При этом он оценивает ситуацию как вполне динамичную: сейчас малый бизнес, учитывая уже взятые обязательства по "двухпроцентным" кредитам, особо кредитный портфель не наращивает. Он во многом ориентирован на сегмент b2c, покупательская способность которого сегодня вызывает осторожные прогнозы, поэтому и старается сильно не кредитоваться, считает господин Соколов.

Тенденцию малого и среднего бизнеса на кредитование в целях пополнения оборотных средств наблюдает и заместитель управляющего Сибирского филиала ПСБ Роман Мерцалов. По его словам, к инвестиционному кредитованию клиенты стали относиться осторожнее - предприниматели предпочитают брать небольшие суммы, чтобы не наращивать долговую нагрузку в условиях нестабильности и неопределенности. "Наибольшая вероятность получения кредита есть у компаний, которые имеют регулярную транзакционную активность по счету в любом из банков. Также предоставление инструментов поддержки со стороны корпорации МСП и гарантийных фондов повышает шансы на одобрение кредита для бизнеса", - говорит Роман Мерцалов.

Игорь Степанов

[**http://www.kommersant.ru/doc/4586325**](http://www.kommersant.ru/doc/4586325)

**Похожие сообщения:**

**Коммерсантъ Новосибирск # Приложения, Новосибирск, 27 ноября 2020, Кредиты на выживание**

Ners (ners.ru), Москва, 27 ноября 2020

Спрос растет, а покупать нечего. Как рынок недвижимости Крыма переживает пандемию

Нынешний год ознаменовался мощным ростом спроса на недвижимость в Крыму. Столкнувшись с пандемией и новой реальностью, сопровождающейся тотальным закрытием границ, россияне тут же переориентировались на южные регионы страны, особенно на Крым. Но готов ли он к неожиданному счастью?

О текущей ситуации на рынке недвижимости Крыма и влиянии на него пандемии рассказывает Руслан Сухий, руководитель фонда коллективных инвестиций "Рентавед", девелопер жилого комплекса "Белый парус" в Ялте.

Векторы растущего спроса

На фоне пандемии свой интерес к крымской недвижимости переориентировали даже те россияне, у которых уже было жилье за границей или желание его приобрести. Количество запросов на покупку жилья на полуострове увеличилось в 3-3,5 раза относительно прошлого года. Спрос вырос на различные сегменты, включая элитное жилье, где средний чек покупки составляет 20-30 миллионов рублей. Однако самыми востребованными стали квартиры классов "комфорт" и "бизнес" от 3-8 миллионов рублей.

Большего всего претендуют на квадратные метры жители Москвы, Санкт-Петербурга, Нижнего Новгорода, Ростова-на-Дону, Тюмени, Новосибирска, Красноярска и Омска. Самые же востребованные города в Крыму - Севастополь, Симферополь, Ялта, Алушта и Евпатория.

По вектору спроса покупателей можно разделить на две категории. Первая рассматривает Крым как место для постоянного проживания, работы или учебы. Они выбирают Севастополь и Симферополь, которые являются центрами экономического притяжения. Здесь больше рабочих мест, высших учебных заведений. Значительную часть этих покупателей составляют жители других районов Крыма и соседних регионов.

Вторая категория рассматривает крымскую недвижимость как альтернативу дачам и зарубежной недвижимости. Они приобретают жилье в курортных городах для проведения отдыха или сдачи в аренду, для жизни после выхода на пенсию. Их приоритет - максимально комфортная среда для проживания и соотношение цены-качества.

При анализе различных территорий полуострова оказалось, что самый комфортный для проживания город - Ялта. Горный массив защищает ее с севера от холодных ветров, и жители Ялты получают теплую зиму, где морозы бывают один раз в 10-12 лет, а также 5 месяцев лета с более-менее равномерной температурой воздуха и моря в течение суток.

Интересный факт - за последнее время несколько изменилось поведение покупателей недвижимости в курортных городах Крыма. Если раньше они рассматривали исключительно квартиры на первой линии побережья, то теперь подходят к покупке более рационально. Во-первых, за близость к морю мало кто готов переплачивать. Во-вторых, люди поняли, что сырость и соленые морские ветра негативно воздействуют на отделку дома, если он расположен слишком близко к береговой линии.

А самое главное - покупатель крымской недвижимости начал ценить спокойствие и камерность. Шум отдыхающих под окнами никому не нужен. На этом фоне даже начал формироваться тренд на проживание в пригородах крупных курортов.

Специфика рынка

При этом Крым к всплеску интереса во многом оказался не готов. Рынок недвижимости полуострова остается сложным, несистемным и сопряженным с высокими рисками для покупателя.

Первая ключевая проблема крымской недвижимости - ее законность. Около 80% предложения небезопасно в той или иной степени. Здесь можно найти и небольшие ЖК, вопреки закону появляющиеся на землях ИЖС, и продажу новостройки по предварительному договору купли-продажи, и "вторичку", принадлежащую гражданам Украины, которую пытаются продать их псевдородственники по поддельным доверенностям.

Самый безопасный вариант покупки недвижимости в Крыму - у застройщика, работающего по ФЗ-214.

Вторая ключевая проблема - предложение не растет. И до пандемии полуостров был одним из регионов-аутсайдеров по обеспеченности жильем на душу населения. На каждый объект жилой недвижимости приходилось около 10 покупателей, а нынешним летом эта цифра выросла до 30-35.

Период скачка спроса как раз совпал с периодом ухудшения ситуации у застройщиков с получением разрешений на строительство. Получить такое право в Крыму - это очень сложная и порой сильно растянутая во времени задача. Также непросто застройщику получить банковское финансирование под проект, так как крупнейшие банки из-за угрозы санкций на полуостров не пришли.

Квартиры, которые можно приобрести у надежного застройщика по ДДУ, раскупаются очень быстро. А объем такого предложения на полуострове крайне ограничен. Но местных застройщиков устраивает ситуация, когда повышенный спрос на фоне дефицита предложения подогревает цены.

К слову, квартир и жилых комплексов, которые попадают под действие программы льготного ипотечного кредитования, в Крыму единицы. Поэтому она на местный рынок недвижимости не оказала существенного влияния, как это наблюдалось в других российских регионах.

Покупатель в розовых очках

Большинство заявок на покупку жилья в Крыму ни к чему, кроме интереса, не приводят - в первую очередь, из-за неготовности россиян к реалиям региона. Львиную долю интересантов составляют люди в розовых очках.

Они, зная, что в родном регионе квартиру можно приобрести за условные 1,5-2 млн рублей, делают вывод, что при том же бюджете найдут гораздо более презентабельный вариант недвижимости в Крыму. Ведь на полуострове ситуация заведомо хуже, чем на их малой родине, из-за санкций, менее развитой инфраструктуры и социальной сферы, думают они. И хотят за 2 млн подобрать квартиру в Крыму на первой линии с отделкой от застройщика, да к тому же потратить на нее субсидии и дотации, положенные государством.

Увы, таких предложений в Крыму нет. По данным агрегаторов по поиску жилья, стоимость квадратного метра на первичном рынке недвижимости Крыма с 2014 по октябрь 2020 года выросла почти вдвое - с 51 до 97 тысяч рублей за квадратный метр. "Вторичка" за аналогичный этот период подорожала с 56,5 до 88 тысяч за "квадрат".

Это, конечно, очень усредненный показатель. Ввиду небольшого объема предложения цены могут сильно отличаться не только в пределах не только одного города, но даже одного ЖК. В Ялте стоимость жилья эконом-класса колеблется от 60 до 100 тысяч руб./кв. м. За "квадрат" бизнес-класса придется заплатить от 100 до 150 тысяч. Цены в элитном сегменте находятся в диапазоне от 150 до 300 тысяч, хотя встречаются предложения и по 400-450 тысяч рублей за квадратный метр. И такие лоты все равно приобретают.

Не распространены в Крыму и предложения с отделкой от застройщика. Такие проекты единичны, являются скорее исключением и из правил.

Также ситуацию с покупкой жилья усложняет то, что большинство банков, представленных в России, свои филиалы на полуострове не открыли. Весь рынок ипотеки распределен между "Российским национальным коммерческим банком" (РНКБ), "Генбанком" и банком "Россия". Причем доля первого составляет почти 90%.

Поскольку конкуренции мало, кредитные учреждения не слишком стремятся улучшать свои программы и предложения и снижают ставку только для зарплатных клиентов. А у жителей других регионов представленные на полуострове банки непопулярны. В итоге условия по ипотеке оказываются не очень привлекательными.

Тем не менее, Крым постепенно становится все более комфортным для проживания регионом. К уникальному климату и природе прибавляется современная инфраструктура, в создание которой государство вкладывает внушительные бюджеты. Выходит из тени рынок недвижимости. После перехода на эскроу-счета на полуостров, хоть пока и с единичными проектами, но все же начали приходить крупнейшие девелоперы России.

[**https://news.ners.ru/spros-rastet-a-pokupat-nechego-kak-rynok-nedvizhimosti-kryma-perezhivaet-pandemiyu.html**](https://news.ners.ru/spros-rastet-a-pokupat-nechego-kak-rynok-nedvizhimosti-kryma-perezhivaet-pandemiyu.html)

Профиль (profile.ru), Москва, 27 ноября 2020

Бесправных переписка: почему новые правила пока не слишком помогают дольщикам

Автор: Юршина Марина

©Антон Ваганов/ТАСС

2020 год принес строительной отрасли больше потрясений, чем большинству других. Девелоперам пришлось совершить и так непростой переход на новый порядок работы - от долевого строительства к проектному финансированию - в самый разгар пандемии коронавируса. Из-за карантина стройка была приостановлена на несколько месяцев, а после его отмены объекты достраивались второпях, чтобы не нарушать сроки. Удалось это не всем, ведь продажа квартир через счета эскроу сделала финансовое положение застройщиков очень неустойчивым. В итоге число долгостроев растет, а армия обманутых дольщиков увеличивается.

Между тем государство уже несколько лет ведет войну с этим процессом, и законодательство претерпело значительные изменения, направленные в первую очередь на защиту прав покупателей недвижимости. Впрочем, на практике они много пользы пока не принесли, говорят эксперты.

Без компенсации

Проблема долгостроя копилась долгие годы и в итоге потребовала немыслимых бюджетных вливаний, отмечает член Ассоциации юристов России Мария Спиридонова. Реакцией на накопившиеся проблемы отрасли стали кардинальные изменения условий деятельности организаций-застройщиков. Главными переменами стали введение механизма достроя за счет финансирования из бюджета и более или менее открытое ведение Единого реестра проблемных объектов (ЕРПО).

Проблемное наследие: как убедить девелоперов достроить незавершенные объекты

До создания ЕРПО официальная статистика по долгостроям, формируемая региональными властями, не отражала реальной ситуации. На сегодняшний день в реестре содержатся данные 2947 проблемных домов общей жилой площадью 17 462 тыс. кв. м, которые расположены в 67 регионах России.

Кроме того, начал действовать механизм передачи прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем недостроенными объектами Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства. Он был создан правительством РФ и стал первой в России публично-правовой компанией, которая регулирует отношения между застройщиками и дольщиками.

Фонд активно участвует в процедурах, предусмотренных при банкротстве застройщика, финансирует работы на незавершенных объектах строительства или осуществляет выплату гражданам возмещения за приобретенные квартиры.

В июле 2020 года Наблюдательный совет фонда поставил задачу рассмотреть материалы и определить способ восстановления прав более 50 тыс. пострадавших дольщиков в 47 субъектах РФ. Ранее было принято решение по 247 долгостроям в 25 регионах, из которых 36% объектов будут достроены, а по 64% дольщикам выплачивают компенсации.

Принятые меры позволят во многом разрешить вопрос с восстановлением прав обманутых дольщиков и определить судьбу долгостроев, считает Спиридонова. Объекты будут либо достраиваться при участии фондов субъектов, либо реализовываться с торгов свободными от обременения, что ранее являлось непреодолимым препятствием.

"При этом актуальными остаются проблемы обманутых дольщиков, дома которых не включены в ЕРПО или по которым субъектом не направляются соответствующие ходатайства, но при этом не устанавливаются дополнительные меры социальной поддержки и социальной помощи", - подчеркивает эксперт.

Вместе с тем получить какую-либо компенсацию за десятилетия ожиданий у дольщиков не получится, говорит адвокат Дмитрий Уваров.

"При принятии решения о финансировании за счет средств бюджета никакие финансовые санкции фондом не возмещаются. Громкие посылы о недопустимости снижения ответственности перед гражданами так и остаются на бумаге без возможности фактического получения денежных средств", - пояснил он.

Схема антиэскроу

На практике введение эскроу-счетов полностью не решило проблемы рынка долевого строительства в части гарантий дольщикам на достраивание их объектов, рассказал адвокат Вячеслав Голенев.

Почему коронавирус может умножить армию обманутых дольщиков

Отличие эскроу-счетов от ранее существовавшей системы заключается в том, что сейчас гражданам должны гарантировать, что их деньги не могут быть списаны с этого счета до момента окончания строительства. Ранее деньги сразу оставались у застройщика, и он мог работать с ними недобросовестно - выводить на фиктивных поставщиков и подрядчиков, выводить через дивиденды в офшоры и т. д. Это могло приводить как минимум к существенному удорожанию и удлинению сроков строительства, а затем к возникновению споров о неустойках между дольщиками и застройщиками, а как максимум - к банкротству застройщика, в результате чего и возникло такое массовое явление, как обманутые дольщики.

"С формальной и статистической точки зрения с момента введения института эскроу-счетов существенного роста количества проблемных строек не произошло. Однако на рынке сейчас четко сложилась схема фактического обхода положений закона об участии в долевом строительстве", - рассказал адвокат.

Схема состоит в том, что девелопер заключает договор с "единым дольщиком" - фактически аффилированной с бенефициарами застройщика фирмой, которая, в свою очередь, продает гражданам права требования к застройщику о передаче конкретных будущих квартир. Таким образом, хотя дольщики и получают формальную защиту по закону о ДУ, деньги идут не застройщику, а третьему лицу.

Разница между суммой, которую такая фирма ранее внесла на эскроу-счет застройщика, и суммой всей выручки от уступленных гражданам прав требований огромна. Она оседает на счетах фирмы-аффилиата, а гражданин получает весьма урезанные гарантии своих прав.

"Рынку эта схема выгодна, и она часто встречается на московском рынке", - подчеркнул эксперт.

Контроль и ответственность

Непростая ситуация сложилась и с бюджетной незавершенкой - объектами, которые строятся на основании государственных и муниципальных контрактов.

Черная дыра долгостроев: затраты на бюджетную незавершенку превысили 5 трлн рублей

Несмотря на то, что действующее законодательство о заключении и исполнении государственных контрактов достаточно строгое, количество судебных споров по таким делам не уменьшается, говорит председатель АА МГКА "Власова и партнеры" Ольга Власова. По ее словам, число уголовных дел, фигурантами которых становятся руководители недобросовестных организаций-господрядчиков, даже увеличивается.

В случае если подрядчик не выполняет свои обязательства по госконтракту, срывает сроки строительства, заказчик предъявляет в суд иск о расторжении контракта, взыскании неиспользованных авансовых платежей, а также об обязании передать незавершенный строительством объект, освободить строительную площадку и передать документацию и материалы. Суммы иска в подобных случаях могут быть от нескольких миллионов до нескольких миллиардов. Например, такой иск предъявлялся в деле о расторжении госконтракта на строительство космодрома "Восточный".

Обычно суды взыскивают с подрядчика суммы неотработанного аванса, а также неустойки и штрафы, предусмотренные законом и контрактом. Но на практике недостаточно получить положительное решение суда, необходимо его фактически исполнить, то есть получить денежные средства.

"С исполнением решений суда ситуация складывается более печальная. Обычно к моменту получения исполнительного листа у организации-подрядчика не оказывается ни средств на счетах, ни каких-либо активов, и взыскивать с нее нечего. Конечно, можно инициировать процедуру банкротства, привлечь контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности, но все это долго, не всегда эффективно и требует дополнительных расходов", - пояснила Власова.

По мнению адвоката, проблема не в законе, а в правоприменении. Тех норм, которые регулируют заключение и исполнение госконтрактов, вполне хватает, и они достаточно жесткие, иногда даже чрезмерно. Но "строгость закона компенсируется необязательностью его исполнения".

Скорее всего, в большинстве случаев проблема кроется в отсутствии надлежащего контроля за исполнением госконтрактов со стороны самого заказчика, полагает юрист. Поэтому, возможно, необходимо дополнительно ввести нормы и стандарты, которые бы жестко регулировали действия должностных лиц госзаказчика при нарушении подрядчиком сроков и при некачественном выполнении работ. Причем параллельно ввести для них ответственность, вплоть до уголовной, чтобы привлекали не только исполнителей, но и недобросовестных чиновников, которые не проконтролировали должным образом процесс строительства объекта.

По мнению адвоката, повышенную ответственность необходимо предусмотреть для тех подрядчиков, которые строят жилые дома за счет бюджетных средств, особенно для граждан, пострадавших от стихийных бедствий и техногенных катастроф.

"Безусловно, еще на стадии заключения государственного контракта на торгах к участникам должны применяться повышенные требования, в том числе к их финансовому положению и деловой репутации", - подчеркнула эксперт.

Читать полностью (время чтения 5 минут )

[**https://profile.ru/economy/bespravnyx-perepiska-pochemu-novye-pravila-poka-ne-slishkom-pomogayut-dolshhikam-432306/**](https://profile.ru/economy/bespravnyx-perepiska-pochemu-novye-pravila-poka-ne-slishkom-pomogayut-dolshhikam-432306/)

**Похожие сообщения:**

[**Фотопарацци.рф, Москва, 27 ноября 2020, Эксперт АЮР: Новые правила пока не слишком помогают дольщикам**](https://xn--80aayvagimq1aa.xn--p1ai/society/ekspert-aur-novye-pravila-poka-ne-slishkom-pomogaut-dolshikam/)

[**Ассоциация юристов России (alrf.ru), Москва, 27 ноября 2020, Эксперт АЮР: Новые правила пока не слишком помогают дольщикам**](https://alrf.ru/news/ekspert-ayur-novye-pravila-poka-ne-slishkom-pomogayut-dolshchikam/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 27 ноября 2020, Бесправных переписка: почему новые правила пока не слишком помогают дольщикам**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241404769)

Российская газета (rg.ru), Москва, 26 ноября 2020

Минстрой готов составить перечень существенных дефектов новостроек

Автор: Трубилина Марина

Минстрой готов составить перечень существенных дефектов новостроек

Усовершенствовать порядок досудебного урегулирования споров дольщиков с застройщиками, составить перечень критически важных недостатков жилых зданий и ужесточить требования к специалистам, которые проводят экспертизу новостроек, предложили участники круглого стола в Совете Федерации. Эксперты обсудили, существует ли проблема потребительского экстремизма в этой сфере и как с нею бороться.

Большинство покупателей не обладают знаниями в области строительства и пользуются услугами специализирующихся на этом вопросе экспертов или юристов. Как правило, дольщики сталкиваются с некачественной установкой окон, недостаточной шумоизоляцией, кривым полом и косыми стенами. Эти недостатки не носят масштабный характер и их можно устранить и без суда, отметил член СФ Олег Мельниченко. Однако действия дольщиков нередко направлены не на устранение недостатков, а на обогащение. "Общая сумма взысканных на основании решений судов неустоек и штрафов иногда в полтора раза превышает стоимость объекта долевого строительства, - отметил он. - Взыскание значительных сумм негативно сказывается на финансово-хозяйственной деятельности застройщиков, их устойчивости, особенно в условиях перехода строительства жилья на проектное финансирование". Только из-за того, что рассмотрение дела в судах нескольких инстанций длится по 6-8 месяцев, "набегает" неустойка (из расчета 1% в день), которая превышает стоимость квартиры, отметил член СФ Сергей Лукин.

Вместе с тем представитель Роспотребнадзора привел статистику, которая опровергает распространенную практику потребительского экстремизма. Около 95% дел в строительной сфере завершаются судебным решением в пользу потребителя, что говорит о том, что застройщики объективно нарушают права потребителя. Для сравнения, в сфере коммунальных услуг граждане оказываются правы, по мнению суда, в 79% случаев, в сфере медуслуг - в 76: В 2019 году средняя сумма, взысканная на один иск в сфере строительства составляла около 295 тысяч рублей, за последние 5 лет в среднем 320 тысяч. "Это на порядок меньше стоимости самой дешевой квартиры", - подчеркнул представитель Роспотребнадзора.

Представитель Генпрокуратуры, поддержав предложения урегулировать в законодательстве отдельные моменты, также не согласился с предложением о снижении размера неустойки в спорах между застройщиками и дольщиками. "Зачастую дома сдаются действительно в ненадлежащем состоянии. Если мы снизим стоимость ответственности застройщика за ненадлежащее качество работы, мы можем создать ситуацию, что виновному лицу будет выгоднее дать компенсацию человеку, нежели устранить, либо построить изначально дом надлежащего качества", - подчеркнул он.

Необходимо определить действительно важные критерии, которые влияют на качество строительства, и не путать их с документами технического регулирования, которые созданы для того, чтобы проектировать и строить здания, считает замглавы Минстроя Дмитрий Волков. Это может помешать недобросовестным посредникам зарабатывать на неприемке квартир.

По итогам обсуждения будут составлены рекомендации Совета Федерации, которые затем будут переданы в Минстрой и правительство.

[**https://rg.ru/2020/11/26/minstroj-gotov-sostavit-perechen-sushchestvennyh-defektov-novostroek.html**](https://rg.ru/2020/11/26/minstroj-gotov-sostavit-perechen-sushchestvennyh-defektov-novostroek.html)

**Похожие сообщения:**

[**ГУП МО МОБТИ (mobti.ru), Красногорск, 27 ноября 2020, Минстрой готов составить перечень существенных дефектов новостроек**](https://mobti.ru/press-tsentr/smi/20201127_9/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 26 ноября 2020, Минстрой готов составить перечень существенных дефектов новостроек**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241400143)

Общероссийский народный фронт (onf.ru), Москва, 26 ноября 2020

ОНФ и РАСК исследовали все города России на обеспеченность жильем и предлагают поддержать региональных застройщиков

Из 1117 городов России в 511 очень низкая обеспеченность населения жильем, вдобавок там практически и не строится новое, сообщила сопредседатель Центрального штаба ОНФ, руководитель тематической площадки ОНФ "Жилье и городская среда" Елена Цунаева. Таковы результаты масштабного исследования Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) и ОНФ, результаты которого эксперты огласили на пресс-конференции в ОНФ.

"Таким образом, жители этих городов не могут реализовать свои потребности по улучшению жилищных условий за счет нового жилья, не могут воспользоваться льготной ипотекой под 6,5%, - подчеркнула Цунаева. - Мониторинг, который провели эксперты РАСК и активисты ОНФ показал, что жилищное строительство в России ведется крайне неравномерно и сконцентрировано в крупных агломерациях. Проблема многоплановая, мы, разумеется, далеки от мысли, что надо строить везде, где не строится. Нужно анализировать нюансы социальной ситуации, рынка труда и строительной отрасли в регионах".

По данным ОНФ, строительство жилья профессиональными застройщиками практически полностью отсутствует в Ненецком, Чукотском автономных округах, Еврейской АО, Камчатском крае, Карачаево-Черкессия и Магаданской области. В этих субъектах проживает 1,2 млн человек, которые не могут воспользоваться господдержкой ипотечного кредитования, потому что оно распространяется только на вновь возводимые объекты. Недалеко ушли от нуля и строят меньше 0,1 кв м на одного жителя еще в 11 регионах, где проживает около 10 млн человек (в их числе Новгородская и Мурманская области, Мордовия, Коми).

Регионов-лидеров по объему строящегося жилья всего 7. Это Калининградская и Рязанская области, Москва и Московская область. Интенсивное строительство ведется в Краснодарском крае (1,4 кв м на жителя), Ленинградской области - (1,5 кв м) и Санкт-Петербурге, в котором возводится более 2 кв м на одного жителя. Однако, отметил генеральный директор РАСК Николай Алексеенко, в основном речь идет об однокомнатных квартирах, так, в Ленинградской области они составляют 75% от всего возводимого жилья.

"Многокомнатные квартиры не превышают долю в 15% в общем объеме строящегося жилья. Доля однокомнатных квартир в 10 регионах (Якутия, Приморский край, Крым, Омск, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Краснодарский край, Кемерово, Адыгея, Бурятия) более 60%, - уточнил эксперт. - Нужно это учитывать и как-то менять, потому что в перспективе это не увеличивает обеспеченность населения жильем".

Эксперты ОНФ подсчитали, для того, чтобы выйти к 2024 году на предусмотренный Единым планом по достижению национальных целей развития показатель: введение 90 млн кв м жилья, необходимо в 2022 году иметь темп текущего строительства 120-125 млн кв м. Это почти в 1,5 раза больше, чем вводится сейчас, поэтому необходимо запускать новые проекты, активизировать строительство в большинстве регионов РФ. При этом авторы исследования уточняют, что в некоторых регионах активное строительство так и не планируется.

"Главный вопрос, удастся ли в будущем нарастить предложения жилья до такого уровня в столь короткий период. Либо этот план придется корректировать", - заявил Алексеенко.

В текущем году число уникальных брендов застройщиков сократилось на 26 процентов (с 3 тысяч до 2 с небольшим тысяч). Налицо проблема строительства в небольших городах. Быстрый приход на эти низкомаржинальные рынки новых федеральных застройщиков вызывает сомнения.

"ОНФ предлагает разработать программу поддержки строительной отрасли в регионах, - подытожил заместитель руководителя Исполкома ОНФ Арсений Беленький. - Разработать механизмы по удешевлению перехода на проектное финансирование. К 1 июля 2021 глава государства поручил принять меры поддержки низкомаржинальных проектов строительства жилья - для жилья под соцнайм, некоммерческой аренды. Возможно это именно те инструменты, которые будут пользоваться большим спросом у людей, которые себе ипотеку позволить не могут. Важно исследовать ситуацию с запросом населения: готовы ли россияне на местах брать ипотеку, или согласиться на социальный найм, или они хотят переезжать в город, или остаться у себя на малой родине. Мы продолжим эти исследования, будем взаимодействовать с коллегами из Дом.рф, изучим ситуацию с ипотекой, изучим спрос населения на жилье. И обязательно эти результаты презентуем.

[**https://onf.ru/2020/11/26/onf-i-rask-issledovali-vse-goroda-rossii-na-obespechennost-zhilem-i-predlagayut/**](https://onf.ru/2020/11/26/onf-i-rask-issledovali-vse-goroda-rossii-na-obespechennost-zhilem-i-predlagayut/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Брянск (bryansk.bezformata.com), Брянск, 27 ноября 2020, ОНФ и РАСК исследовали все города России на обеспеченность жильем и предлагают поддержать региональных застройщико**](https://dubrovka.bezformata.com/listnews/onf-i-rask-issledovali-vse/89191852/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 27 ноября 2020, НАРОДНЫЙ ФРОНТ "ЗА РОССИЮ"**](https://uzlovaya.bezformata.com/listnews/narodniy-front-za-rossiyu/89189321/)

[**Знамя труда (znamya-truda32.ru), п. Дубровка, 27 ноября 2020, ОНФ и РАСК исследовали все города России на обеспеченность жильем и предлагают поддержать региональных застройщико**](https://znamya-truda32.ru/society/2020/11/27/onf-i-rask-issledovali-vse-goroda-rossii-na-obespechennost-zhilem-i-predlagayut-podderzhat-regionalnyh-zastrojshhiko/)

[**Знамя (znamyuzl.ru), Узловая, 27 ноября 2020, НАРОДНЫЙ ФРОНТ "ЗА РОССИЮ"**](http://www.znamyuzl.ru/news/narodnyy-front-za-rossiyu12/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 27 ноября 2020, ОНФ и РАСК исследовали все города России на обеспеченность жильем и предлагают поддержать региональных застройщиков.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=9AB50247-379B-BD4C-B234-3FC12F502994)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 26 ноября 2020, ОНФ и РАСК исследовали все города России на обеспеченность жильем и предлагают поддержать региональных застройщиков**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241399503)

Русская планета (rusplt.ru), Москва, 26 ноября 2020

Льготная ипотека на дом: слишком хорошо, чтобы быть правдой

Автор: Кузьмина Мария

Разбираемся, окажет ли новая инициатива Виталия Мутко влияние на рынок недвижимости

В России хотят запустить программу льготной ипотеки на частные дома: об этом заявил гендиректор "ДОМ.РФ" Виталий Мутко.

На субсидии выделят 300 млн рублей, а ипотеку можно будет взять под неслыханные ранее 6,5%. Но воспользоваться ей смогут далеко не все. Рассказываем, что не так с новой программой, и почему россиянам пока рано мечтать о жизни в частном доме на своей земле.

Называется все это дело - "проект субсидированной ипотеки в сегменте индивидуального жилищного строительства". Пилотная программа может быть запущена уже в декабре этого года, деньги на реализацию будут выделены из прибыли "ДОМ.РФ", кредиты будут выдавать там же, рассказалРБК Виталий Мутко. Ставка по программе будет 6,5% - то есть, ровно столько же, сколько у аналогичных программ на покупку жилья в новостройках.

Не обошлось без ложки дегтя. Воспользоваться программой смогут не все, а лишь молодые семьи (до 35 лет) с детьми. Кроме того, программа будет действовать лишь до июля 2021 года, а размер кредита будет лимитирован: не выше 12 млн в московском регионе и в Петербурге и его окрестностях, и не более 6 млн - во всех остальных регионах

Но самая неприятная деталь - то, что программа будет распространяться только на первичный рынок. И только на покупку домов от застройщиков. Если семья захочет строить дом сама, то она обязана будет заключить договор с подрядной компанией.

Словом, идея-то хороша, да реализация, как обычно, подкачала. Да и раньше, вздумай кто помечтать вдруг о жизни в собственном загородном доме - не обязательно трехэтажном коттедже из красного кирпича, а вполне скромном жилище, но - на своей земле, реальность жестко била по лицу наотмашь, не оставляя никаких других вариантов, кроме как неизбежности жизни в районах-кварталах из бетонных муравейников.

Причина этого до банальности проста: в нашем законодательстве просто-напросто отсутствовали необходимые нормативные элементы, которые позволили бы банкам (как основным операторам ипотечного рынка) смотреть на ИЖС как на понятный проект с известной и просчитываемой рентабельностью. А нет этих нормативов - увы, отсюда и высокая ипотека, и нежелание (во многом - абсолютно понятное и рациональное) кредитных организаций вообще браться за объекты загородного строительства.

Но вдруг случилась эпидемия коронавируса, и стало понятно: экономике придется туго. Одной из возможных точек будущего роста вполне могла бы стать строительная отрасль, дающая огромное количество рабочих мест, обеспечивающая работу сотням производств и так далее, но особенность пандемии (в частности, весенний локдаун, вынужденный перевод людей на удаленную работу и падение доходов населения вследствие сокращений) ясно давали понять: людям придется предложить что-то получше, нежели многоквартирные дома в 30 этажей

К тому же, нацпроект "Жилье и городская среда" никто не отменял. И очевидно, что неплохо бы расширить возможности в первую очередь для индивидуального загородного строительства, чтобы подстегнуть, так сказать, нацпроект. Дмитрий Медведев в августе этого года заявил, что индивидуальное жилищное строительство может стать отдельным большим проектом партии "Единая Россия" и пообещал предложить комплексное решение проблемы развития территорий в нашей стране.

Хотим надеяться, что анонсированная Виталием Мутко льготная программа будет существенно доработана, чтобы ей могло воспользоваться как можно больше россиян. А также не стоит забывать и о других участниках рынка: банки, к примеру, должны понимать, как оценивать ликвидность таких объектов. Что касается застройщиков, то крупные, увы, за такие проекты браться вряд ли будут...

На сегодняшний день активному выходу девелоперов на рынок ИЖС мешает целый ряд причин, среди которых главная - это сложность в привлечении проектного финансирования по причине низкой оценки ликвидности залога для банков, и как следствие - высокие кредитные ставки или недостаток ипотечных продуктов для покупателей данной категории недвижимости, рассказал "Русской Планете" Дмитрий Панов, член генерального совета Партии Роста, генеральный директор Группы компаний "Доверие".

"Помимо этого, после получения необходимых кредитных средств, застройщики сталкиваются с проблемой расходования средств на строительство - сами расходы должны быть не только целевыми, но и осуществляться с привлечением аккредитованных тем или иным банком подрядных организаций, что существенно ограничивает выбор поставщиков и подрядчиков, и тем самым затрудняет реализацию проектов в рыночно-востребованном формате. В большинстве регионов страны активному развитию ИЖС препятствует недостаточная обеспеченность территорий инженерной инфраструктурой - сети либо отсутствуют, либо сильно изношены, что накладывает дополнительную нагрузку на рентабельность проекта, вплоть до признания его экономически нецелесообразным"

В целом же, по оценке Панова, инициатива властей может быть оценена положительно. Однако из-за ограничений говорить о массовом влиянии этой программы на рынок загородного жилья вряд ли можно. "Заявленная сумма субсидирования в размере 300 млн рублей при средней стоимости приобретаемого дома 3 млн рублей, первоначальном взносе 20% и компенсации разницы в ставках от текущих 10% годовых, позволит распределить субсидии не более чем на 250-300 объектов загородной недвижимости".

[**https://rusplt.ru/society/lgotnaya-ipoteka-na-dom-5fbfd64d.html**](https://rusplt.ru/society/lgotnaya-ipoteka-na-dom-5fbfd64d.html)

Агентство Бизнес Информации (abireg.ru), Воронеж, 26 ноября 2020

Зампред правительства Сергей Честикин о строительстве вопреки кризису

Автор: Ларионов Ульян

Воронеж. 26.11.2020. ABIREG.RU - Эксклюзив - Несмотря на пандемию, кризис и самоизоляцию, в Воронежской области в текущем году были реализованы беспрецедентные по финансированию и масштабам программы строительства. Впрочем, некоторые проекты были реализованы именно в связи неблагоприятной эпидемиологической обстановкой и позволили значительно расширить коечный фонд перед второй волной роста заболеваний коронавирусом. Подробнее о строительстве, а также ходе внедрения мусорной реформы "Абирегу" рассказал зампред правительства Сергей Честикин.

- В текущем году настоящий бум на счета эскроу - с начала года количество открытых счетов увеличилось в 2,5 раза. С чем вы можете связать эту тенденцию? Какое влияние оказала пандемия коронавируса?

- Количество договоров долевого участия в строительстве с использованием эскроу-счетов возросло в восемь раз за последний год. Но этот высокий показатель связан, прежде всего, с тем, что жилищное строительство перешло на новую модель финансирования только в июле прошлого года. Однако если говорить об объективных оценках интереса жителей к долевому строительству, то можно упомянуть, что Воронежская область оказалась на 3-м месте в России по количеству использования эскроу-счетов при покупке жилья. Во многом это обусловлено большим количеством хороших предложений на рынке жилья. Конечно, в этом году отрасль нуждалась в государственной поддержке как никогда раньше: большую роль в стабилизации ситуации после тяжелого периода самоизоляции сыграла госпрограмма субсидирования ипотечных ставок на жилье в новостройках, запущенная по поручению президента в конце апреля. Процентная ставка по ипотечным кредитам была снижена до 6 %. Для сравнения: в прошлом году этот показатель составлял 9%.

Конечно, совсем без потерь не обошлось. Сейчас наблюдается небольшое отставание от показателей прошлого года: согласно статистическим данным, за три квартала в регионе введено в эксплуатацию 828,9 тыс. кв. м жилья, что ниже уровня аналогичного периода прошлого года на 33%. Однако темпы строительства жилья восстанавливаются, мы ожидаем, что к концу года объем жилищного строительства достигнет 1,72 млн кв. м, сравнявшись с прошлогодним показателем.

- Ранее анонсировалось, что погорельцам из павловского села Николаевка будет построено новое жилье. О каком количестве домов идет речь? Какая сумма была выделена из областного бюджета для этих работ? В какой срок будут построены дома и на каком этапе сейчас работы?

- Действительно, жителям, утерявшим свое жилье в результате лесного пожара, было решено выделить средства на приобретение новой жилплощади либо строительство. В каждом случае размер этой помощи определялся исходя из площади сгоревшего дома, но мы также учитывали социальную норму - не менее 18 кв. м на одного члена семьи. Всего из-за бедствия было повреждено семь домов, полностью уничтожено - 22, и это не считая повреждений хозпостроек и утери имущества. Всего для компенсаций из областного бюджета было выделено 74,4 млн рублей. Часть семей решили приобрести готовое жилье, но 10 собственников предпочли заново отстроить свои дома. Для них помимо финансирования строительства выделены средства для ежемесячной материальной помощи на время проведения работ по строительству сроком до полугода.

Конечно, есть понимание, что эти люди помимо домов потеряли практически все имущество. Поэтому 13 семьям были выплачены дополнительные компенсации на общую сумму 3,7 млн рублей.

- В этом году возникла необходимость экстренного строительства больницы. Возведенный в кратчайшие сроки объект настораживает жителей, ходит очень много слухов о неудовлетворительном качестве постройки. Расскажите подробнее о технологиях, которые были использованы при строительстве, и в чем их преимущества.

- Пандемия коронавируса в этом году вынудила нас принимать беспрецедентные меры: за два месяца был построен и введен в эксплуатацию Медицинский центр на базе быстровозводимых конструкций. Строительство этого объекта было профинансировано из федерального бюджета. Чтобы выполнить задачу за такой короткий срок, мы ввели круглосуточное строительство объекта в три смены. Для ускорения процесса мы использовали новейшие стройматериалы, однако при этом все они отвечали необходимым требованиям для нашего региона. Безусловно, немаловажен был и постоянный контроль на каждом этапе работ. Поэтому в качестве постройки мы уверены, а главное - это позволило значительно увеличить коечный фонд перед второй волной эпидемии.

Кстати, для функционирования центра было необходимо произвести и капитальный ремонт с заменой и оснащением технологическим оборудованием пищеблока, патологоанатомического отделения и хозяйственного корпуса БУЗ ВО "ВГКБСМП № 8". Сейчас эти работы практически завершены, ведутся пусконаладочные работы. Дополнительно хочу сказать, что на ближайшие два года мы запланировали строительство еще нескольких объектов здравоохранения, и эти проекты уже внесены в инвестиционную программу. Сейчас эта сфера является одной из наиболее приоритетных.

- На строительство каких объектов в этом году было направлено федеральное финансирование строительной отрасли в рамках программы "Стимул"?

- В этом году основное внимание было направлено на возведение социальной инфраструктуры, потому что целью мы себе поставили комплексное строительство. Там, где растет население или построены жилые дома, должны возводиться своевременно садики и школы, это аксиома. Если говорить о конкретных проектах, то федеральные средства были направлены на возведение четырех общеобразовательных школ на 4,6 тыс. мест, одного детского сада на 300 мест, поликлиники на 1,1 тыс. посещений в смену и автомобильной дороги протяженностью 4,2 тыс. м.

Кроме того, по распоряжению федерального правительства было решено выделить дополнительно 100 млн рублей из резервного фонда для строительства еще одной общеобразовательной школы в Новоусманском районе на 1,2 тыс. мест. Таким образом, общий объем субсидий в текущем году составил 1,6 млрд рублей.

- Сейчас много говорят о мусорной реформе в Воронежской области. Как вы считаете, как проходит ее реализация? Какие основные трудности вы видите? Насколько была необходима отсрочка на год и удалось ли этой отсрочкой добиться поставленных целей?

- Главное, чего нам удалось добиться, - увеличение охвата населения услугой по вывозу ТКО. И мы считаем это самым важным первым шагом, потому что жители должны понимать, за что и почему они оплачивают счета. Услуга должна быть предоставлена всем - и в городах, и в самых маленьких поселениях. Вторым этапом мы начали работы по введению раздельного сбора в рамках национального проекта "Экология". Уже в этом году планируется постепенно начать разделение ТКО в Воронеже и Семилуках на три фракции: пластик, мокрые и сухие отходы. Последние будут включать макулатуру и металлы, и впоследствии их тоже можно будет разделять и отправлять на переработку.

На эти цели из регионального бюджета выделено 500 млн рублей. Средства пойдут на закупку новых контейнеров с крышками, обустройство площадок, подготовку подъездных путей к местам накопления ТКО. Большая часть - 450 млн рублей - будет направлена на реализацию этих планов в Воронеже, 50 млн рублей - в Семилукском районе.

Кстати, внедрение раздельного сбора отходов проводится на территории Нововоронежа и Рамонского района в рамках российско-германского проекта "Климатически нейтральное обращение с отходами на территории Воронежской области" совместно с Немецким обществом по международному сотрудничеству (GIZ) ГмбХ. Сейчас еще рано говорить о результатах, но, безусловно, мы очень внимательно относимся к любому опыту, изучаем реакцию жителей, продумываем способы, которые стимулируют разделение фракций.

Основной проблемой реализации реформы по обращению с твердыми коммунальными отходами на данный момент мы видим отказ юридических лиц от заключения договоров на вывоз ТКО и, как следствие, низкую собираемость платежей. Такая ситуация ставит под удар региональных операторов, и сейчас мы совместно прорабатываем способы досудебного регулирования.

Отсрочка старта мусорной реформы в области была связана с тем, что муниципальные образования не были готовы к внедрению новой системы. Были претензии к контейнерной инфраструктуре: в частности, не были оборудованы и внесены в реестр площадки для сбора ТКО, да и существующий парк спецтехники для транспортирования отходов был недостаточным. Отсрочка старта позволила провести подготовительную работу, в том числе разъяснить новые механизмы населению региона. Возможно, именно поэтому в Воронежской области реформа стартовала без особых проблем.

Сейчас в качестве основных целей мы поставили повышение охвата услугой населения - как минимум до 90% в зоне действия каждого регоператора - и внедрение раздельного сбора мусора на территории 10 административных центров муниципальных районов. До 2023 года мы планируем внедрить этот опыт уже на территории всех муниципальных образований региона и поднять уровень охвата до 100%.

- В этом году на территории Воронежской области активно реализуется госпрограмма "Комплексное развитие сельских территорий". Какие объекты в рамках этих работ вы можете отметить как наиболее интересные?

- Программа, действительно, стала одной из самых масштабных в этом году. Всего будет освоено 1,4 млрд рублей; 300 млн рублей из них выделены регионом. По объему привлеченных средств из федерального бюджета мы оказались на первом месте в ЦФО. Немаловажно и участие предпринимателей - якорный инвестор ООО "ЭкоНиваАгро" направит на строительство домов 54 млн рублей собственных средств.

Самая первоочередная цель программы - обеспечить население доступным и комфортным жильем. Сейчас все еще идут работы по строительству 68 жилых домов, которые будут предоставлены по договору найма. Средняя стоимость 1 кв. м составляет 35 тыс. рублей. Но интереснее всего, конечно, что арендаторы получат уникальную возможность выкупить жилье по очень низкой цене. По истечении 5 лет стоимость снизится до 10% от первоначальной, а по истечении 10 лет - до 1%. Мы надеемся, что это поможет привлечь и, главное, удержать молодые кадры. Сейчас, к сожалению, все больше наблюдаем стремление молодежи покинуть сельскую местность, и такие решения помогут нам сделать жизнь комфортной и перспективной даже в самых небольших поселениях. Сейчас мы прорабатываем оптимальные планировки для последующего строительства. Возможно, в следующем году в проекты жилых домов будут внесены корректировки.

Ключевым направлением программы стало комплексное развитие рабочего поселка Таловая, здесь ведется строительство трех объектов: дома культуры на 570 мест, стадиона на 468 мест и канализационных сетей протяженностью более 5 км.

Самый сложный объект - дом культуры, это трехэтажное здание площадью 4,6 тыс. кв. м. Мы должны ввести его в эксплуатацию уже в конце текущего года, и работы ведутся по сокращенному графику.

Немаловажная работа ведется в рамках реализации проекта "Экодеревня" в поселке Лушниковка Бобровского района. Сейчас идет строительство инженерной инфраструктуры: сетей водоснабжения и водоотведения, электро- и газоснабжения. Планируется, что в рамках проекта будет воздвигнуто восемь малоэтажных многоквартирных домов на 165 квартир и 112 таунхаусов, а также 269 индивидуальных домов. Проект включает и соцобъекты: детский сад, среднюю и старшую школу на 225 мест, стадион, спортивную и игровую площадки, торговый центр, парк. Это будет настоящий современный городок. Бобровский район сейчас один из трех районов-лидеров по привлечению инвестиций в агропромышленный комплекс, и желающих проживать на территории "Экодеревни", мы полагаем, будет достаточно.

Много внимания было решено уделить и благоустройству сельских территорий: в 13 районах были благоустроены зоны отдыха, скверы, парки, спортивные и детские игровые площадки, обустроены площадки для сбора ТКО, построены тротуары и проведено освещение территории. Уверен, что села будут активно развиваться, мы внимательно изучаем инициативные проекты граждан и стараемся улучшить условия жизни даже в небольших населенных пунктах.

[**https://abireg.ru/newsitem/84988/**](https://abireg.ru/newsitem/84988/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 26 ноября 2020, Зампред правительства Сергей Честикин о строительстве вопреки кризису**](https://voronej.bezformata.com/listnews/sergey-chestikin-o-stroitelstve/89164309/)

[**Словости (slovosti.ru), Воронеж, 26 ноября 2020, Зампред правительства Сергей Честикин о строительстве вопреки кризису**](https://slovosti.ru/voronezh/business/312672/)

Эхо Москвы # Передачи, Москва, 26 ноября 2020

Интервью

Автор: Викторов Михаил

О последних тенденциях на рынке недвижимости

в гостях: Федор Туркин председатель совета директоров Холдинга РСТИ

М. Викторов - Уважаемые коллеги, здравствуйте. Сегодня в нашей студии интересный гость, руководитель крупной компании, интересной компании - "РосСтройИнвест", председатель Совета директоров Туркин Федор Олегович.

Ф. Туркин - Здравствуйте, дорогие друзья. Надеюсь, что вы все здоровы, ну а если коронавирус кого-то укусил немножко - чтобы быстрее выздороветь и быть в порядке.

Справка

Федор Туркин - председатель Совета директоров холдинга РСТИ "РосСтройИнвест". РСТИ - одна из ведущих российских строительных компаний, которая реализует собственные инвестиционно-строительные проекты, а также успешно работает в рамках государственных контрактов. В составе холдинга более 10 предприятий, выполняющих весь спектр строительных работ. Холдинг РСТИ строит дома, которые позволяют людям реализовать мечту о комфортном жилье и обеспечить счастливое будущее для себя и своих детей. В рамках государственных контрактов компания возводит новые детские сады, школы, медицинские учреждения, административные здания, спортивные объекты. РСТИ строит ярко, надежно и 100% в срок. За время работы в Санкт-Петербурге и Ленинградской области холдинг РСТИ построил более полутора миллионов квадратных метров жилой, коммерческой и социальной недвижимости. В 2019 году компания вышла на московский рынок. Федор Туркин рассказывает о последних тенденциях на рынке недвижимости.

М. Викторов - Для начала, Федор Олегович, можно немножко о компании? Потому что в Питере компания работает давно, ее хорошо знают, отличнейшая репутация, брендовые объекты. Но вот что интересно - вы сейчас вышли и в Москву, это, я считаю, для любой питерской компании весьма значимый и такой, репутационный шаг. Немножко о себе.

Да, действительно РСТИ "РосСтройИнвест", мы теперь так называемся, компания уже заметная на строительном рынке Санкт-Петербурга. Мы накопили неплохие компетенции в строительстве жилья, медицинских объектов, школ, детских образовательных учреждений, и другой социалки, здесь у нас очень богатый опыт. И действительно мы вышли в Москву с очень ярким проектом, я чувствую, что он у нас удался. Надеюсь, что все, кто будут жить в Eleven, будут довольны нашим проектом. Вкратце это так. Да. Наши амбиции вышли за пределы Петербурга. Почему? Потому что в Москве строится много уникальных объектов, которые стремятся к мировому уровню или достигают этого уровня. Собственно, мы, как профессионалы тоже хотели бы выйти на этот уровень. И была поставлена такая задача, чтобы наш первый проект соответствовал лучшим мировым образцам в своем классе, и мы сейчас его реализуем.

Хочу отметить, Федор Олегович, что ваш выход в Москву в принципе совпал с кардинальным периодом, этапом для страны, для строительного рынка. Наверное, с одной стороны идет расчистка, оздоровление рынка, можно и так выразиться, и сильные игроки занимают освобождающееся место. Могу подтвердить, что по итогам 2019 года Москва вошла в пятерку городов по темпам развития инфраструктуры, запускает такое количество новых объектов. И хочу отметить, как человек, двумя ногами стоящий на строительном рынке и Москвы, и Петербурга, ваша площадка очень интересная. Район Красной Пресни считается творческим, бизнесовым, и с точки зрения разъездной логистики. Надеюсь, что ваш проект будет яркой звездой, которая будет вам освещать этот рынок и дальше.

Ну и хотелось бы вас уже как профессионала, как эксперта, хорошо знающего отрасль, попытать для компетенции наших слушателей - что вообще происходит на рынке. И тем более вас, как специалиста, знающего компетенции рынка Петербург и Москвы. 2020 год был годом весьма значимым - пандемия, торможение объемов, в Москве стройка вообще на месяц остановилась, Питер работал. Реформа, эскроу-счета - теперь этот термин знает уже, наверное, каждая домохозяйка. Давайте начнем с реформы - хорошо это или плохо. По сути дела прошло уже два года с момента запуска этой реформы. Была жесточайшая критика по качеству первых версий законопроекта. Были мрачнейшие прогнозы по падению объемов, по росту цен. Что в итоге сложилось, что мы имеем сейчас? Расскажите, пожалуйста.

Страна, точнее отрасль, потихонечку переходит на новые правила игры. Все-таки еще много жилья идет по старым формулам и эскроу-счета только-только набирают обороты. Но я предполагаю, что через год-полтора уже все застройщики на всех своих проектах будут работать по новым правилам.

Абсолютно верно, Минстрой так и оценивает этот прогноз.

Причем у крупных застройщиков большие заделы, и они еще работают по старым правилам. Я бы, конечно, мог что-то конкретное сказать, как отразилось именно введение нового закона, но тут наложилось столько много всего, в 2020 году, что однозначно сказать, что это влияние только работы по новым правилам, я не могу. Все-таки и пандемия, и ощутимое проседание рубля, нефть - все эти факторы, вместе взятые, конечно существенно отразились на строительной отрасли. Вообще, на всех отраслях, мы это все очень хорошо почувствовали. Была такая формулировка полтора года назад, очень мягкая формулировка со стороны нашего профильного министерства и со стороны Центробанка, что какое-то количество строительных компаний не смогут получить проектное финансирование, то есть, до 30% компаний должно было бы уйти.

Хочу отметить, что Минстрой сейчас постоянно корректирует количество вот этих зависших строек, условно обманутых дольщиков, потому что наверняка и есть тому примеры сознательных афер, обмана, но есть просто, когда компания не потянула проект и заморозилась. Ну и есть прогноз, что количество таких объектов, замороженных, заторможенных, брошенных будет расти. Является ли это последствием эскроу-реформы или пандемии, которая ударила?

Все в совокупности. Если взять новые правила игры, то многие застройщики оказались не готовы, по разным причинам. Не было необходимого финансового резерва, это одна сторона. Другая сторона вопросы - не было подготовленных специалистов, особенно в финансовом блоке. До последних моментов сами банки не знали, как будет выглядеть вообще работа с застройщиками. Я прекрасно понимаю те компании, которые не могли подобрать нужных людей к себе в команду, чтобы плавно войти в работу. Потому что специалистов-то мало.

А вообще как вы оцениваете альянс строителей и банков, все-таки это брак по любви или брак поневоле? Федор Олегович, смотрите: сейчас банки, особенно государственные, являются акционерами очень многих компаний, то есть, фактически они и так регулируют. "Дон-Строй": акционер - банк, "ИНТЕКО" - на 100% через "Открытие" принадлежит Центробанку, "ПИК" - акционер ВТБ. Даже в ЛСР уже ВТБ есть. Вот это желание банков влиять, регулировать, понимать маржу или все-таки некая ситуация, когда нечем возвращать, и ты забираешь акции?

Есть разные стратегии. Есть стратегии, когда изначально задумывается, что, допустим, банк должен контролировать все от начала и до конца. Есть другая стратегия: есть ситуация и ее надо как-то разгребать. Я так предполагаю, что в нашем случае, это какая-то стратегия из этих двух. Все-таки было желание и у банков немножко больше порулить. Нам ведь так и сказали представители наших крупнейших банков, когда консультировали по поводу новых правил игры. "Ребята, вы теперь наши подрядчики. Теперь мы - застройщики". Я не говорю про конкретных людей, но это люди всем известные, они позитивны. Говорят: "Не мы придумали, нам сказали вот так работать, мы работаем". Ну а мы вынуждены работать в тех правилах, которые для нас созданы. Мы просто законопослушны. Я сейчас говорю про РСТИ "РосСтройИнвест". Какие бы правила не были, мы работаем.

Смотрите, вот пандемия - у нас рабочих рук не хватает. Причем если мы говорим про города-миллионники, особенно Москва, Петербург, то тут как-то еще можно найти ресурсы. А если кто-то строит где-то в Сибири (я сейчас говорю не про жилье, но все равно строительная отрасль) инфраструктурный проект, и из-за пандемии - бамс! - не стало рабочих. Как им работать? Я знаю конкретных людей, которые руководят такими стройками, у них просто беда. Мы еще ничего, мы хорошо живем.

Я хочу согласиться полностью, не зря месяц назад десятка крупнейших застройщиков, холдингов написали письмо в Белый дом с просьбой разрулить эту миграционную проблему. Надо признать, что мы сидим на игле мигрантов, без них никак и стройка в ряде случаев стопарится, а в ряде конкретных примеров заказчик застройщик меняет второго-третьего генподрядчика. Не тянет, нет людей.

М. Викторов - Сегодня у нас в гостях руководитель компании "РосСтройИнвест", председатель Совета директоров Туркин Федор Олегович. Можно бытовой вопрос, который мне часто задают? Вы уже упомянули, что в линейке проектов застройщика есть проекты по старой схеме, договора долевого участия, и по эскроу. Предполагается, что эскроу - это некая подушка безопасности, что деньги копятся на счетах в банке и, соответственно, по окончании застройщик их получает. А вот если выбирать, сейчас на рынке, к примеру, Питера, что лучше - все-таки покупать там, где объект идет по схеме долевого участия или по эскроу? Может быть, это дешевле? Как вы подскажете?

Ф. Туркин - Дешевле нигде нет, если мы с точки зрения покупателя говорим.

М. Викторов - Да. Я, допустим, инвестор. Вы уже упомянули, что упали депозиты, надо спасать деньги. 10 триллионов срез населения, может, даже больше. Почему сейчас активный инвестиционный интерес к квадратному метру Москвы и Питера? Где лучше купить, защитить свои инвестиции?

Ф. Туркин - Я так думаю, что в первую очередь это зависит от застройщика, к которому обращаются за покупкой. Все-таки большинство застройщиков прекрасно работали и по старым правилам, и ничего у них не случалось. Я думаю, что будут и злоумышленники, и, может быть, менее удачливые предприниматели, которые будут работать по схеме с эскроу-счетами, и у них тоже не все получится. И здесь что хорошо для покупателя - то, что его деньги защищены. Это хорошо. Но не будет снят с повестки дня у людей вопрос приобретения жилья. То есть, надо будет потом как-то получить эти деньги. Наверное, это тоже не так все просто, потом надо будет что-то делать. Все-таки остается вопрос, что из себя представляет застройщик, с моей точки зрения.

М. Викторов - Понятно. То есть, в принципе, тогда ответ очень простой: неважно, как, важно, у кого покупать.

Ф. Туркин - Да.

М. Викторов - Репутационная составляющая, конечно, играет на рынке по-прежнему огромную роль. Хорошо. Можно еще остановиться на ряде проблемных моментов, которые вызывают много разговоров и в бизнесовой среде, и СМИ активно обсуждают: поддержка в принципе экономики, поддержка отрасли. Давайте сразу сделаем вывод, что дешевая ипотека - это однозначно фактор, который помог. Скажите, пожалуйста, что еще, на ваш взгляд, из действий наших властей помогло строителям?

Ф. Туркин - Вы знаете, я бы не говорил вот так, что "помогло строителям". Я бы, наверное, немножко по-другому бы сказал: что должно вообще всегда быть. Должна быть дешевая ипотека - это для покупателя. И должно быть дешевое проектное финансирование. Тогда все с эскроу-счетами работает, тогда есть экономика. А так... Извините, экономика есть у банка, и то, она же тоже достаточно напряженная. А у застройщика экономика очень скромная, совершенно скромная при таких рисках огромных и трудозатратах колоссальных. Как-то так. Нужен мощный финансовый допинг. Не временный, а навсегда.

М. Викторов - Я хочу сказать, что у бывшего заместителя мэра Ресина Владимира Иосифовича была всегда такая шутка: "С деньгами построит любой дурак, а вы попробуйте без". Но действительно, наверное, деньги - это самый лучший стройматериал на стройке, и чем он дешевле, тем он лучше.

Ф. Туркин - Нет, это мы говорим же про жилье, которое кто-то должен купить. Есть другие формы, это другая уже история. Вообще опыт Петербурга показывает, что мы могли жить, существовать и почти что без денег. Давайте вспомним начало нулевых: так все и было, был бартер. Москвичи даже и не подозревают, что такие схемы возможны, потому что у них все-таки были деньги. А мы работали в этих условиях, и в принципе работали успешно.

М. Викторов - Согласен. Да, Питер в этом плане брал умом, изворотливостью.

Ф. Туркин - И не только умом. Все-таки бартер - это такая вещь, когда люди должны доверять друг другу. А это доверие основывается на том, что люди изначально не строят каких-то планов надуть друг друга. У них есть цель - решить вопрос положительно для всех. Это была основа успеха, и в этом мы, питерцы, очень неплохи.

М. Викторов - Еще такой вопрос, в части поддержки: вице-мэр Хуснуллин неоднократно говорил и даже в ряде селекторных совещаний всегда упирает на одну из составляющих: время - деньги. Сокращение сроков выхода на строительство, сроков получения разрешений на ввод, приемки объектов, так называемый административный барьер. На ваш взгляд, за последние год-два, пять лет - есть изменения, вы их почувствовали в Питере? Вы в Москву вышли, есть ли какая-то разница?

Ф. Туркин - Я про Москву не могу ничего сказать, что было до того, как мы соприкоснулись с работой по согласованиям. Поэтому скажу, что все было непросто. Но вообще-то - а где просто? Наверное, нигде не просто. Что могу сказать по поводу Петербурга, что было два года назад и что сейчас... Радиослушатели не видят: я перекрестился. Я счастлив, что у нас динамичный современный губернатор, который понимает, что городу вообще-то надо развиваться.

М. Викторов - Он по профессии строитель.

Ф. Туркин - Вы понимаете, можно быть строителем или еще кем-то, но главное, что он реально ставит задачи, требует их выполнения и находит ресурс для решения этих задач. Вот просто день и ночь.

М. Викторов - Буквально в сентябре этого года было большое совещание. И надо отдать должное Петербургу, вице-губернатору: Питер заявил о некоем хорошем прорыве, когда социальный объект, детский садик, был смоделирован в цифре. То есть, это не бумаги, это все на компьютере. 3D с привязкой к соответствующим узлам инженерии. И, что было впервые, он прошел госэкспертизу. Это говорит об определенной готовности высокопрофессиональной органов надзора. И руководитель Госстройнадзора Санкт-Петербурга (экспертиза - часть подразделения этого органа) заявил, что они и надзор будут вести тоже в цифре. Соответственно, это можно делать дистанционно в условиях пандемии. И министр, который принимал данные доклады, конечно, очень высоко оценил достижение строителей-профессионалов и чиновников.

Минусы: проектирование БИМ, или применение технологий информационного моделирования - это дорого. Надо признать, что это примерно в 2-2,5 раза дороже, чем в привычном Autodesk. С точки зрения "РосСтройИнвеста", как вы оцениваете массовое внедрение этих подходов? Как это будет все-таки сделано - путем чисто рыночного регулирования, когда вы сами для себя решите, что это выгодно, нужно, или это будет административное давление, когда госэкспертиза петербуржская или Госстройнадзор скажут: "Мы принимаем документы только в БИМах"? Оцените, пожалуйста.

Ф. Туркин - Я думаю, что меня тут никто не будет спрашивать. Господин Хуснуллин сказал, что он добьется в ближайшие времена, чтобы это было в обязательном порядке. Значит, нам надо это дело осваивать, чтобы, когда настанет час X, быть уже готовыми. С одной стороны, это, может быть, и не очень хорошо, когда что-то навязывается извне насильно. С другой стороны, это очень хорошо, потому что пока мы раскачаемся, пока то да се, денег всегда не хватает... Конечно, чтобы перейти на БИМ-проектирование, существенные затраты какие-то должны быть произведены, перестройка мозгов и так далее. Пусть это все будет насильно и сверху.

М. Викторов - Благодарю за такой честный прямолинейный ответ. На стройке, наверное, много чего делалось еще со времен Петра I из-под палки. Но результат налицо, когда мы сидим в студии и видим эти здания, которые простояли уже несколько веков. Большое спасибо за профессиональные ответы. Еще раз хочу вам пожелать и развития, и чтобы вирус не прицепился. И завоевать Москву.

Ф. Туркин - Спасибо, Михаил Юрьевич. Завоевывать мы ничего не будем. Мы будем стараться быть полезными, интересными и актуальными для москвичей и для всех россиян.

М. Викторов - Спасибо.

Ф. Туркин - До свидания.

[**https://echo.msk.ru/programs/beseda/2748280-echo/**](https://echo.msk.ru/programs/beseda/2748280-echo/)

Агентство Бизнес Информации (abireg.ru), Воронеж, 26 ноября 2020

Воронежский сенатор обсудил проблемы проектного финансирования

Автор: Шестопалова Юлия

Воронеж. 26.11.2020. ABIREG.RU - Необходимо использовать механизм проектного финансирования не только при строительстве жилых домов, но и для создания инженерной инфраструктуры, в том числе внеплощадочных сетей, убежден сенатор РФ от Воронежской области Сергей Лукин. Об этом парламентарий заявил в своем выступлении на парламентских слушаниях в Совете Федерации, темой которых стали проблемы функционирования института проектного финансирования деятельности застройщиков и пути их решения, сообщили в пресс-службе СФ.

Сенатор в своем выступлении указал на то, что стартовые затраты на инфраструктурные объекты при освоении любого земельного участка занимают от 10 до 12% в общей стоимости жилья. Это значительные суммы, которые включаются застройщиком в себестоимость строительства и, соответственно, увеличивают рыночную стоимость квартир.

"Парадоксально, что банком финансируется строительная площадка, а то, что находится за ее пределами, но обеспечивает жилищное строительство, остается за рамками проектного финансирования. По мнению многих застройщиков, если мы сегодня не создадим условия для проектного финансирования инфраструктуры, у нас просто не будет перспективы для увеличения объемов жилищного строительства", - отметил Сергей Лукин. Парламентарий напомнил, что президент на расширенном заседании Госсовета в конце сентября акцентировал внимание на необходимости синхронизации инвестиционных программ естественных монополий с планами развития жилищного строительства в регионах.

Сенатор пояснил, что требования ресурсоснабжающих организаций предполагают внесение значительной части стоимости присоединения максимальной мощности объектов на всей территории предполагаемой застройки в короткий промежуток времени.

В частности, ПАО "Россети" при подключении мощности более 670 кВт взимает плату за подключение в размере 70% стоимости присоединения двумя первыми платежами в сроки по 15 дней, а 30% - в течение 3-6 месяцев с момента заключения договора. Росводоканал и Тепловые сети предусматривают первый платеж в размере 50% в срок до 15 дней, второй платеж - 30% в течение 2 месяцев, а также третий платеж в 20% - после подписания акта о техприсоединении.

Эти расходы неминуемо сказываются на себестоимости строительства. Собственными средствами в столь значительных объемах застройщики в настоящее время не располагают, а банковское кредитование вне рамок проектного финансирования осуществляется значительно под более высокий процент. Особенно остро этот вопрос стоит при развитии застроенных территорий и освоении новых территорий под масштабное строительство.

Сергей Лукин уверен: решение указанной проблемы позволит повысить доступность жилья и будет сдерживать рост рыночной стоимости квадратного метра.

[**https://abireg.ru/newsitem/84987/**](https://abireg.ru/newsitem/84987/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 26 ноября 2020, Воронежский сенатор обсудил проблемы проектного финансирования**](https://voronej.bezformata.com/listnews/problemi-proektnogo-finansirovaniya/89163769/)

[**Словости (slovosti.ru), Воронеж, 26 ноября 2020, Воронежский сенатор обсудил проблемы проектного финансирования**](https://slovosti.ru/voronezh/business/312660/)

Msk.reforum.ru, Москва, 26 ноября 2020

Как обезопасить себя при покупке квартиры на этапе строительства: полезные советы

Покупка квартиры в строящемся доме одновременно связана с экономией, рисками и заработком. В старых границах Москвы, о чем свидетельствуют данные ЦИАН, в период с 2013 до 2020 гг. было заморожено строительство большого количества домов - это более чем 80 корпусов. Клиенты

Покупка квартиры в строящемся доме одновременно связана с экономией, рисками и заработком. В старых границах Москвы, о чем свидетельствуют данные ЦИАН, в период с 2013 до 2020 гг. было заморожено строительство большого количества домов - это более чем 80 корпусов. Клиенты девелоперов должны провести предварительную проверку, что поможет им свести к минимуму риски. Мы расскажем о нюансах, на которые стоит обращать внимание при выборе и покупке квартиры в доме на этапе строительства.

Темпы строительства и сроки

Во время выбора новостроек и девелоперов необходимо обращать внимание на сроки сдачи объекта в эксплуатацию, а также на темпы строительства. Иногда срыв сроков происходит по техническим причинам, на которые застройщик не может оказать влияние. Например, подрядчик несвоевременно отгрузил строительные материалы, возникла задержка при подключении к коммунальным сетям - это стандартные рабочие ситуации, однако девелопер должен предупредить дольщиков о том, что сроки будут сдвинуты. Он обязан направить предупреждение за 2 месяца, а также настоять на подписании дополнительного соглашения. В случае срыва сроков клиент застройщика имеет право претендовать на компенсацию.

Если девелопер нарушает сроки регулярно, то сотрудничество с ним может быть связано с рисками. Покупатель должен насторожиться в случае, если строительные работы выполняются неактивно. В первую очередь речь идет о пустующей стройплощадке и отсутствии видимых результатов.

Документация и аккредитация

До заключения сделки клиент должен ознакомиться с документами, подтверждающими законность строительства и деятельности компании:

учредительная документация;

страховой договор;

проектная документация;

разрешение на строительные работы, другие.

Перечисленная документация должна находиться в открытом доступе, если девелопер отказывается ее предоставить, то ситуация не самая прозрачная. Второй по важности критерий оценки - наличие аккредитации, которая подтверждает честность и хорошую репутацию застройщика. Если аккредитации нет или она выдана непопулярными банками, то покупателю стоит задуматься о безопасности сделки. Лучше делать выбор в пользу застройщиков, которые аккредитованы крупными российскими банками. Дело в том, что банки проводят предварительную проверку строительных компаний, если есть сомнения в честности или финансовой надежности, то застройщик не будет аккредитован.

Договор

Форма договора имеет важное значение, нередко девелоперы пытаются продать апартаменты с привлечением теневых и невыгодных для клиента схем, например, соинвестирования. Отказ от оформления договора долевого участия - тревожный звонок, свидетельствующий о проблемах: отсутствие разрешения на строительство или несоответствие документации установленным требованиями. В приоритете только ДДУ, в противном случае стоит задуматься о соответствии проекта требованиям, зафиксированным в 214-ФЗ.

Сайт девелопера

Рекомендуется выполнять мониторинг сайта застройщика, ведь ответственные компании регулярно обновляют информацию о ходе строительства, размещая фото- и видеоотчеты. Если сайт не обновляется на протяжении 2-3 месяцев, то это свидетельствует о наличии проблем.

Низкие цены и высокие скидки

Солидные скидки и цены ниже рыночных радуют клиента, однако могут свидетельствовать о нестабильности застройщика. Демпингом могут заниматься компании, которые только вышли на рынок или имеют негативную репутацию. Чрезмерное снижение цен должно вызвать у покупателя вопросы. Для предупреждения неприятных ситуаций стоит предварительно изучить и сравнить цены на недвижимость в том районе, в котором планируется покупка жилья. Нужно проводить не поверхностную, а детализированную сравнительную характеристику, учитывая этажность, класс, площадь и количество комнат.

Стоит помнить о том, что ни один застройщик не будет работать в убыток, поэтому компании чаще всего предлагают клиентам скидки в размере 5-10%. Для получения дисконта нужно выполнить ряд условий, например, внести полную предоплату. Если скидки превышают 15-20%, то это может свидетельствовать о финансовой нестабильности компании.

Где искать информацию о девелопере?

Честные компании размещают документацию, отчеты и другие данные на своих официальных сайтах. Для проверки клиент может использовать дополнительные источники и сервисы, чтобы собрать больше сведений как о застройщике, так и об объекте. Речь идет о портале "Наш.дом.рф", который является единой информационной системой жилищного строительства. Портал позволяет получить доступ к следующим данным:

сведения о застройщиках и ЖСК;

аналитическая информация;

единый реестр застройщиков, ЖСК, проблемных объектов;

каталог новостроек.

На портале доступен сервис, позволяющий осуществить проверку строящихся объектов на соответствие требованиям, а также ознакомиться с материалами из проектных деклараций. Если на портале "Наш.дом.рф" информация о застройщике отсутствует, то это должно насторожить. Эксперты рекомендуют выполнять дополнительную проверку на наличие судебных дел (через сайт арбитражных судов) и сведений в ЕФРСБ. Нужно ознакомиться с выпиской из ЕГРЮЛ, которую можно получить на сайте налоговой службы, а также заглянуть в Единый реестр проблемных объектов.

Вышеперечисленные методы полезны для людей, которые находятся на этапе выбора компании и новостройки. Если договор уже заключен, то сведения стоит искать в социальных сетях, Telegram-каналах и других открытых источниках, наполнением которых занимаются реальные дольщики. Можно почерпнуть полезную информацию из СМИ, которые нередко освещают случаи проблемного строительства.

В заключение

Эксперты рекомендуют использовать для проверки застройщиков все вышеперечисленные способы, ведь комплексный подход поможет покупателю предупредить ошибки и проблемы. Дополнительно стоит посетить строительную площадку, чтобы оценить масштабы и скорость строительства, изучить отзывы и всю доступную документацию, поработать с реестрами проблемных объектов. Также необходимо:

уточнить список объектов, которые компания успешно ввела в эксплуатацию;

узнать о том, происходили ли срывы сроков и по каким причинам;

собрать сведения о том, с какими банками работает девелопер (ипотека, аккредитация и т. д.);

узнать о возможности заключения сделки через эскроу-счет.

Подводя итог, можно сказать о том, что самым безопасным способом покупки квартиры в строящемся объекте является привлечение эскроу-счетов. В этом случае компания получит деньги только после того, как дом будет достроен и введен в эксплуатацию. Если застройщик не выполнит взятые обязательства, то дольщик сможет вернуть денежные средства через банк, который выступает в роли гаранта безопасности. Чем известнее банк, тем выше шансы выйти победителем из финансовых споров.

[**https://reforum.ru/articles/kak-obezopasit-sebya-pri-pokupke-kvartiry-na-etape-stroitelstva-poleznye-sovety.html**](https://reforum.ru/articles/kak-obezopasit-sebya-pri-pokupke-kvartiry-na-etape-stroitelstva-poleznye-sovety.html)

РИА Новости, Москва, 26 ноября 2020

Пандемия не помешала строительной отрасли Калужской области, заявил Шапша

КАЛУГА, 26 ноя - РИА Новости. Строительная отрасль Калужской области, несмотря на пандемию, готова выполнить плановые показатели, на данный момент выполнено 86,5%, заявил губернатор региона Владислав Шапша.

"Строительная отрасль нашего региона, несмотря на сложности этого непростого года, работает ритмично. У нас есть все основания рассчитывать, что плановый показатель года, а это 732 тысячи квадратных метров, будет достигнут. За 10 месяцев процент выполнения составляет 86,5. Идем с опережением прошлогоднего показателя на 21%, - написал Шапша в своем Telegram-канале.

Он рассказал, что в области завершается строительство еще 12 многоквартирных домов суммарной площадью 112 тысяч квадратных метров.

"Антикризисные меры, принятые правительством РФ, в буквальном смысле спасли отрасль. Спрос на жилье стимулируется ипотечным кредитованием. За 10 месяцев прирост по количеству займов в нашей области составил 15%", - подчеркнул губернатор. Третья часть многоквартирных жилых домов строится в регионе с использованием механизма проектного финансирования. Число открытых эскроу-счетов за год выросло втрое.

По словам Владислава Шапши, большое подспорье для региона - федеральная программа "Стимул", по которой есть возможность строить социальные объекты, дороги, инженерные сети. Федеральные средства в размере 1 миллиарда рублей направлены на строительство девяти социально значимых объектов.

[**https://ria.ru/20201126/shapsha-1586490307.html**](https://ria.ru/20201126/shapsha-1586490307.html)

**Похожие сообщения:**

[**News2world.net, Москва, 26 ноября 2020, Пандемия не помешала строительной отрасли Калужской области, заявил Шапша**](https://news2world.net/novosti-ekonomiki/pandemiya-ne-pomeshala-stroitelnoy-otrasli-kaluzhskoy-oblasti-zayavil-shapsha.html)

[**Profi-news.ru, Москва, 26 ноября 2020, Пандемия не помешала строительной отрасли Калужской области, заявил Шапша**](https://profi-news.ru/economy/20201126/1221567/pandemiya-ne-pomeshala-stroitelynoy-otrasli-kalughskoy-oblasti-zayavil-shapsha/)

[**Калужские губернские ведомости (kgvinfo.ru), Калуга, 26 ноября 2020, Строительная отрасль в Калужской области опережает прошлогодние показатели на 21%**](https://kgvinfo.ru/novosti/ekonomika/stroitelnaya-otrasl-v-kaluzhskoy-oblasti-operezhaet-proshlogodnie-pokazateli-na-21/)

ТРК Терра, Самара, 26 ноября 2020

В Самаре за месяц на 20 процентов вырос спрос на таунхаусы

Автор: Кочетова Анна

В разгар предновогоднего квеста по скупке недвижимости спрос на таунхаусы в Самаре вырос на 20%. Причем интересуются симбиозом квартиры и загородного дома как покупатели жилья для себя, так и инвесторы. Первых привлекает самостоятельная система коммуникаций и, как следствие, независимость от управляющих компаний, плюс наличие небольшого земельного участка площадью обычно до трех соток, что выгодно решает проблему парковки. Да и средних размеров таунхаус равен по квадратам трехкомнатной городской квартире. Инвесторов в первую очередь влечет отсутствие эскроу-счетов при возведении таунхауса и возможность заработать на этапности строительства.

- Строительство жилых домов блокированной застройки, как они правильно называются по законодательству, не попадает под юрисдикцию 214 федерального закона о долевом строительстве. У нас нет дольщиков, нет долей. А при финансировании строительства таунхаусов работает старое законодательство и сохраняется возможность спекулятивного заработка на более ранних этапах вложения денег в этот формат, - рассказал эксперт рынка недвижимости Вячеслав Рандаев.

Только вот формат городского дома занимает на самарском рынке недвижимости сегмент объемом не более трех процентов, поэтому спрос кратно превышает предложение, отчего сформировались листы ожидания.

- На сегодняшний момент выбор таунхаусов небольшой. Есть сформировавшиеся поселки на 9 просеке, и есть несколько новых предложений, которые располагаются географически от 2 просеки и до 18 километра. Ценовой разбег от 6-7 миллионов и до 12-14 миллионов, - пояснил риелтор Андрей Тюрин.

Заполнить листы ожидания таунхаусов портретами счастливых обладателей недвижимости непросто. По оценкам экспертов рынка, пригодных для строительства таунхаусов территорий в Самаре практически не осталось. Львиная доля предложений географически - за чертой города, а здесь справедливы и запросы граждан, которые приобретая жилье за пределами города, желают получить вместе с ним не парковочное место, а участок площади, как минимум, десять соток.

Все свежие новости Самарской области на сегодня читайте на нашем сайте.

[**https://trkterra.ru/news/economy/news-region/v-samare-za-mesyats-na-20-protsentov-vyros-spros-na-taunkhausy**](https://trkterra.ru/news/economy/news-region/v-samare-za-mesyats-na-20-protsentov-vyros-spros-na-taunkhausy)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Тольятти (tolyatti.bezformata.com), Тольятти, 26 ноября 2020, В Самаре за месяц на 20 процентов вырос спрос на таунхаусы**](https://samara.bezformata.com/listnews/protcentov-viros-spros-na-taunhausi/89158966/)

[**Лента новостей Самары (samara-news.net), Самара, 26 ноября 2020, В Самаре за месяц на 20 процентов вырос спрос на таунхаусы**](http://samara-news.net/economy/2020/11/26/207000.html)

ТАСС, Москва, 26 ноября 2020

Эксперты: отмена льготной ипотеки не остановит рост цен на новостройки

Они также отмечают, что льготная ипотека не является ключевым драйвером роста цен на российские новостройки

МОСКВА, 26 ноября. /ТАСС/. Льготная ипотека под 6,5% годовых не является ключевым драйвером роста цен на российские новостройки, после отмены господдержки снижения стоимости жилья в России не ожидается. Такое мнение высказали в четверг опрошенные ТАСС эксперты.

"После отмены льготной ипотеки снижения цен на новостройки мы не прогнозируем, в ценообразовании действует целый ряд факторов - от себестоимости импортных материалов до роста строительной готовности", - сказала заместитель генерального директора девелоперской компании MR Group Ирина Дзюба.

В условиях кризиса повышение цен на жилье было ожидаемым, тренд не обусловлен снижением ставки по ипотеке, прокомментировал вице-президент Ассоциации "Национальное объединение строителей" (НОСТРОЙ) Антон Мороз. "Повышение цен на квартиры связано с ослаблением национальной валюты, повышением цен на строительные материалы (от 7 до 15% в разных регионах), на топливо, на энергоресурсы. То есть это классические процессы в экономике: дорожают ресурсы - дорожает продукт", - объясняет эксперт.

Повышение цен на новостройки в России также связано с уменьшающимся предложением, отметил генеральный директор Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), эксперт тематической площадки ОНФ "Жилье и городская среда" Николай Алексеенко. По его словам, из-за привлекательных ставок на новостройки переключились покупатели со вторичного рынка, в результате наиболее ликвидные объекты раскупаются. "Как следствие мы видим рост цен на 15-20% по отдельным локациям", - уточнил эксперт. По данным ДОМ.РФ, за девять месяцев 2020 года накопленный рост цен на первичном рынке жилья в России в среднем составил 10,5%. При этом в реальном выражении, то есть за вычетом инфляции, цены выросли на 7,4%, подсчитали аналитики компании.

В случае отмены программы льготной ипотеки на рост цен будут влиять те же факторы, которые были и в первом-третьем кварталах 2020 года, прогнозирует директор по продажам и маркетингу девелоперской группы компаний "Страна девелопмент" Александр Гуторов. "Среди них уменьшающийся объем вывода новых проектов на рынок, снижение доходности вкладов, введение НДФЛ на вклады общей суммой свыше 1 млн рублей и высокая волатильность на фондовых рынках, при которой инвесторы вкладываются в консервативные активы, такие как недвижимость", - перечислил эксперт.

Глава ЦБ РФ Эльвира Набиуллина 25 ноября в ходе пленарного заседания Госдумы заявила, что своевременное завершение программы льготной ипотеки позволит избежать формирования "пузырей" на финансовом рынке. Также она упомянула про рост цен на новостройки, который наблюдается в ходе реализации программы.

Поиск альтернативы

К моменту завершения господдержки вряд ли общий уровень рыночных ставок снизится настолько, чтобы заметно приблизиться к 6,5% годовых, считает директор по развитию девелоперской группы компаний "А101" Дмитрий Цветов (сегодня показатель на уровне около 8% - прим. ТАСС). Поэтому, по его словам, сейчас крайне важно разработать новые типы ипотечных продуктов, обеспечивающих доступность жилья. В частности, эксперт предлагает перенести дату первого платежа на момент переезда в новую квартиру, исключить или снизить первоначальный взнос, внедрить корпоративные программы лояльности, позволяющие субсидировать часть тела кредита.

Цветов также считает, что перегретый рынок поможет сбалансировать смягчение административных барьеров для застройщиков. "В условиях эскроу-счетов требуется не меньше месяца на получение заключения о соответствии (ЗОС), дающего право открывать продажи. Эффективно бороться с перегревом рынка можно путем оптимизации процесса получения ЗОС, разрешений на строительство и другой исходно-разрешительной документации. Это позволит ускорить выход новых проектов на рынок", - рассказал он.

О программе

Программа льготной ипотеки под 6,5% годовых для покупателей жилья в новостройках была утверждена в конце апреля. Она призвана поддержать россиян, которые хотят улучшить жилищные условия, и строительную отрасль, которая столкнулась с падающим спросом на жилье и оттоком денег граждан из-за спада в экономике в связи с распространением коронавируса. Ипотечный кредит на льготных условиях можно взять на сумму до 12 млн рублей в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях и до 6 млн рублей - в остальных регионах. Премьер-министр России Михаил Мишустин 27 октября подписал постановление о продлении программы до 1 июля 2021 года. В свою очередь, глава Минстроя Ирек Файзуллин на прошлой неделе высказывал мнение, что господдержка может быть продлена и после середины следующего года.

Одним из целевых показателей нацпроекта "Жилье и городская среда" является снижение ипотечной ставки и увеличение объема выдачи ипотеки, в том числе на новостройки.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10106121**](https://tass.ru/nedvizhimost/10106121)

**Похожие сообщения:**

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 26 ноября 2020, Эксперты: отмена льготной ипотеки не остановит рост цен на новостройки**](http://finansenew.ru/estate/eksperty-otmena-lgotnoi-ipoteki-ne-ostanovit-rost-cen-na-novostroiki)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 26 ноября 2020, Эксперты: отмена льготной ипотеки не остановит рост цен на новостройки**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/otmena-lgotnoy-ipoteki-ne-ostanovit-rost-tsen)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 26 ноября 2020, Эксперты: отмена льготной ипотеки не остановит рост цен на новостройки**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=F632635E-DDEA-CD41-AC60-7A5F38E50A0B)

[**Finanz.ru, Москва, 26 ноября 2020, Отмена льготной ипотеки не остановит рост цен на новостройки - эксперты**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/otmena-lgotnoy-ipoteki-ne-ostanovit-rost-cen-na-novostroyki-eksperty-1029841655)

**ТАСС # Единая лента (Закрытая лента), Москва, 26 ноября 2020, Отмена льготной ипотеки не остановит рост цен на новостройки - эксперты**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 26 ноября 2020, Отмена льготной ипотеки не остановит рост цен на новостройки - эксперты**

ГТРК Нижний Новгород, Нижний Новгород, 26 ноября 2020

Местное время. Итоги недели с Аленой Ситниковой

Самые важные события за эту неделю в программе "Местное время" с Аленой Ситниковой.

Роспотребнадзор назвал один из главных источников вирусов и бактерий. Причем, это то, что сегодня есть у каждого и то, без чего мы уже не представляем свою жизнь. Мобильный телефон - самая благоприятная среда для вируса, в том числе и для коронавируса. Почему?

Ряды нижегородцев, пострадавших от недобросовестных застройщиков, продолжают пополняться. Не все дольщики пока официально признаны обманутыми, но, по сути, уже стали таковыми. А это сотни семей. "Пражский квартал", "Город будущего", "Солнечный" - красивые названия, но некрасивые истории. Строительство этих жилых комплексов началось еще до того, как в сфере долевого строительства был введен механизм проектного финансирования, защищающий деньги дольщиков. Какие перспективы у оставшихся долгостроев?

Сотрудники правоохранительных органов продолжают вести профилактическую работу по борьбе с наркоманией. Один из самых действенных методов - донесение информации через личный пример и живой диалог с молодежью.

[**https://vestinn.ru/news/society/164185/**](https://vestinn.ru/news/society/164185/)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 26 ноября 2020

Сколько можно заработать, вложившись в облигации девелоперов

Автор: Велесевич Сергей

В России растет число застройщиков, размещающих облигации, а их доходность может достигать 15%. Эксперты считают этот рынок перспективным и ожидают роста доли сектора девелопмента на рынке высокодоходных облигаций

Доля девелоперов на рынке высокодоходных облигаций (ВДО) увеличивается с каждым годом. До перехода на проектное финансирование облигации размещало незначительное число крупных застройщиков, сейчас на рынок активно выходят и небольшие компании. В 2020 году доля девелоперов от всего локального рынка высокодоходных облигаций составляет около 25%, по данным сервиса Yango. Для сравнения: в 2018 году их доля была всего 11%.

Рассказываем, почему девелоперы начали активно размещать свои облигации, какую доходность могут принести ценные бумаги девелоперов и насколько этот рынок перспективен для частных инвесторов.

Зачем девелоперы размещают облигации

Выпуск ВДО позволяет привлечь финансирование в достаточно короткое время. В 2019 году государство внесло ограниченный запрет на привлечение денежных средств со стороны дольщиков. Из-за этого строительные компании вынуждены искать альтернативные источники привлечения финансирования. "И облигации в этом случае хоть и более дорогостоящий, но не менее эффективный инструмент", - считает директор департамента рынков долгового капитала Росбанка Татьяна Амброжевич.

"Основным критерием выхода девелоперов на рынок ВДО является его гибкость, даже несмотря на более высокую, чем у банков, ставку финансирования. В дополнение, заменяя банковские кредиты облигациями, девелопер увеличивает свободные лимиты в банках, что позволяет ему браться за новые проекты. Данная тенденция началась после введения эскроу-счетов, в результате чего девелоперы лишились источника фондирования в виде средств дольщиков", - поясняет старший аналитик по облигациям инвестиционной компании "АТОН" Артем Привалов.

Девелоперы на рынке облигаций

Список девелоперов, которые размещают облигации, достаточно большой. По данным "АТОН", в него входят крупные девелоперы, которых в целом нельзя отнести к сегменту ВДО (ПИК, "Эталон", ЛСР, Setl Group, "Инград"), а также небольшие девелоперы. Список последних гораздо больше, и их кредитное качество также сильно отличается друг от друга. К таким можно отнести следующих: "Легенда", "Талан", АПРИ "Флай Плэннинг", "Самолет", "Пионер", "Брусника", "Джи-Групп", РСГ, Жилкапинвест, "Гарант Инвест", СК "Легион" и другие.

Cовокупный объем размещенных облигаций девелоперских компаний, по оценке Росбанка, составляет более 60 млрд руб. Если включить ПИК, "Эталон", ЛСР, Setl Group и "Инград", то это еще 184 млрд руб. к объему, а общая сумма составит более 242 млрд руб., подсчитали в "АТОН". Основной объем приходится на ПИК и "Инград" - по 70-75 млрд руб. Лидеры ВДО-сегмента по выручке - "Самолет", "Пионер", "Брусника".

Какую доходность обещают девелоперы

Доходность облигаций российских девелоперов в среднем немного выше, чем доходность компаний с тем же кредитным рейтингом, но из других секторов, отмечает Татьяна Амброжевич. По ее словам, это связано с тем, что строительные компании крайне заинтересованы в привлечении дополнительного финансирования и таким образом пытаются привлечь больше инвесторов.

В среднем в 2019 году доходность по ним составила около 10% с дюрацией 1,6-1,8 года, что вполне привлекательно для инвесторов. Однако не стоит забывать о рисках, которые несет такая ценная бумага, отмечает Амброжевич.

Средняя максимальная ставка топ-10 российских банков по депозитам физических лиц в рублях по итогам первой декады октября составила около 4,33%. Средняя ставка доходности крупных застройщиков, по оценке инвесткомпании "АТОН", - 6,44%, а застройщиков сегмента ВДО - 10%. Что касается прочих ВДО, то российский рынок еще достаточно маленький, и надо смотреть от случая к случаю - даже в сегменте девелоперов ВДО ставка варьируется от 6% до 15% в зависимости от кредитного качества эмитента, отмечает Привалов.

Доходность облигации - это величина дохода в процентах, полученного инвестором от вложений в долговую бумагу. Процентный доход по ним формируется за счет двух источников - процентной ставки (у облигаций с фиксированным купоном) и цены акции, которая может меняться в зависимости от рыночных факторов и ситуации в компании. Правда, изменения в цене у облигаций менее значимые, чем у акций.

Перспективы рынка и риски

В большинстве случаев облигации девелоперов ничем не обеспечены, что добавляет риска. "Жилищное строительство в России характеризуется повышенным риском в силу длинной цикличности работ. Соответственно, чем меньше девелопер, тем больше риск. Крупные девелоперы имеют большее количество проектов, которые сдают каждый год, что уменьшает цикличность. Состояние экономики и доходы населения также сильно влияют на сектор", - поясняет Привалов.

У большинства эмитентов в секторе есть кредитные рейтинги, отчетность по МСФО, относительная ликвидность, должное раскрытие информации - все необходимые "ингредиенты" для выхода из категории ВДО, объясняет заместитель генерального директора по стратегическому развитию компании "Брусника" Андрей Никитин. По его мнению, положительно на привлекательность девелоперских бумаг будет также иметь полный переход отрасли на эскроу и проектное финансирование.

Перспективы рынка

Андрей Никитин, заместитель генерального директора по стратегическому развитию девелоперской компании "Брусника":

- Рынок ВДО в целом имеет хорошие перспективы. Причины просты. Для этого молодого, начавшего формироваться только в 2017 году рынка характерен эффект низкой базы. Со стороны спроса его рост обеспечивает быстро увеличивающийся интерес частных инвесторов. Искать новые инструменты сохранения сбережений их подталкивает падение ставок по депозитам и появление удобных мобильных приложений для неквалифицированных игроков.

Со стороны предложения число эмитентов ВДО продолжит пополняться, поскольку корпорации имеют запас емкости по долговой нагрузке и ставки по облигациям перестают быть запретительно высокими относительно доходности бизнеса. В этом ключе облигации сектора жилой недвижимости являются одним из самых привлекательных. Они продолжают предлагать присущую ВДО премию по купонной ставке к голубым фишкам (текущая доходность на уровне 8-12%), а вот риск по ним уже ниже стандартного для ВДО уровня.

[**https://realty.rbc.ru/news/5fbf97739a7947b1d594b6eb**](https://realty.rbc.ru/news/5fbf97739a7947b1d594b6eb)

.

Красная Армия (topnewsrussia.ru), Люксембург, 26 ноября 2020

Продление льготной ипотеки: Благо или зло для рынка недвижимости?

Программа льготной ипотеки под 6,5% годовых для покупки нового жилья комфорт-класса была запущена весной 2020 года с первоначальным лимитом в 740 млрд. рублей, а уже летом лимит был повышен до 900 млрд. рублей. В августе размер первоначального взноса для получения кредита по программе был снижен с 20% до 15%.

Изначально предельная стоимость жилья по программе не должна была превышать 8 млн. рублей в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области и 3 млн. рублей для регионов. В июне лимиты были повышены до 12 млн рублей и 6 млн рублей соответственно.

topnewsrussia.ru

Срок действия льготной ипотеки должен был истечь 1 ноября с.г. Однако, оценив эффект от программы для покупателей жилья и строительной отрасли, Минфин выступил с предложением продлить господдержку до конца текущего года, увеличив общий объем выдачи кредитов с запланированных 900 млрд руб. до 2,8 трлн. руб. В свою очередь, президент дал поручение продлить субсидирование до середины 2021 года.

В пятницу, 23 октября, глава Центробанка Эльвира Набиуллина в ходе своей пресс-конференции заявила, что ее ведомство поддерживает продление срока действия программы льготной ипотеки под 6,5% до 1 июля 2021 года.

"Мы поддерживаем, поддержали продление льготной программы по ипотеке до середины следующего года. Считаем, что это программа очень эффективная, очень востребованная, показала себя действительно как очень удачный инструмент антикризисной политики", - сказала она.

При этом она подчеркнула, что в дальнейшем необходимо будет иметь в виду последствия, которые могут сложиться. По ее словам, льготная ставка может привести к тому, что возросший спрос людей, когда льготы завершатся, может резко упасть, и это способно привести к снижению цен на жилье и росту рисков ипотечного кредитования для банков. Следовательно, когда спрос стимулируется с помощью таких программ, уточнила она, должна быть твердая уверенность в том, что предложение не является "узким звеном" и "что у нас не происходит существенного роста цен".

В ситуации, когда доходы населения снижаются, а наращивание объемов кредитования вызывает некоторые опасения, "СП" поинтересовалась у экспертов рынка недвижимости - чем может обернуться для рынка продление льготной ипотеки, и как оно отразится на стоимости новостроек.

- О востребованности программы можно судить по цифрам, - отметил в беседе с изданием Андрей Колочинский, управляющий партнер "ВекторСтройФинанс". - Так, на начало октября по льготной ставке было одобрено около 500 тыс. заявок и выдано более 220 тыс. кредитов на общую сумму 630 млрд руб. Льготная ипотека снискала популярность у наших граждан по понятным причинам: долгое время в стране формировался неудовлетворенный спрос на жилье из-за заградительных ставок и непосильных ежемесячных выплат по ипотеке. Поэтому, когда появилась возможность взять кредит под рекордные 6,5%, об улучшении жилищных условий задумались семьи, которые в принципе не планировали покупку новой квартиры в краткосрочной перспективе.

"СП": - Есть мнение, что такой форсированный спрос на новостройки стал причиной стремительного роста цен на жилье. Если это так, насколько сильно выросли цены?

- Действительно льготная ипотека отчасти спровоцировала рост цен. На столичном рынке новостроек за последний квартал средняя стоимость квадратного метра увеличилась на 4,5% и составила 190 000 руб. Однако среди причин роста цен, есть и другие: реализация отложенного спроса, который сформировался за время карантина, рост активности частных инвесторов, ускорение темпов инфляции, рост себестоимости строительства из-за продолжающегося перехода на эскроу-счета и удорожания импортных материалов.

"СП": - Насколько адекватно банки оценивают платежеспособность заемщиков?

- Во время карантина и в период постпандемии кредитные организации скорректировали свои требования к заемщикам. Они стали отказывать в выдаче кредитам людям, задействованным в наиболее пострадавших отраслях экономики, например, тем, кто работает в туризме, ресторанном бизнесе и т. д. Банки понимают, что темпы роста инфляции в стране увеличиваются, а доходы населения напротив снижаются, поэтому изменили показатель, отражающий соотношение платежа к доходу.

Благодаря ужесточению подхода к оценке платежеспособности заемщиков, им удается сдерживать рост просроченной задолженности. Во время первой волны пандемии этот показатель хоть и увеличился с 1,35% до 1,5% от общего объема ипотечного портфеля, но по сравнению с сегментом потребительского кредитования, где просрочка составляет 8%, все еще находится на низком уровне.

"СП": - С учетом новых сроков программы у людей теперь есть в запасе больше полугода, чтобы взять ипотеку на выгодных условиях. Не приведет ли продление сроков к спаду покупательской активности?

- Ажиотаж на рынке новостроек действительно уменьшится, увеличится срок принятия решения о выходе на сделку, темпы роста цен также замедлятся. Но не стоит забывать про фактор сезонности, который сыграет на руку застройщикам - традиционно в конце года покупательская активность увеличивается, так как люди получают годовые премии и бонусы, а также пытаются успеть завершить все дела, в том числе решить квартирный вопрос до наступления Нового года.

"СП": - Какие еще факторы могут оказать влияние на развитие рынка недвижимости до конца года?

- Продление сроков льготной ипотеки будет способствовать выходу на рынок новых проектов. Теперь у застройщиков появилась некоторая уверенность в завтрашнем дне, в том, что новые объемы жилья будут продаваться. Девелоперская активность уже начала увеличиваться в третьем квартале, когда в Москве на рынок вышло 14 новых ЖК. Для сравнения - за все первое полугодие рынок пополнился всего лишь пятью проектами.

Однако вторая волна коронавируса может спутать планы застройщиков и ухудшить общую макроэкономическую ситуацию. Среди факторов риска также остается турбулентность на валютных рынках и введение новых санкций против России, если геополитическая ситуация ухудшится.

Источник

Продление льготной ипотеки: Благо или зло для рынка недвижимости?

[**https://topnewsrussia.ru/26/11/2020/68679/prodlenie-lgotnoi-ipoteki-blago-ili-zlo-dlia-rynka-nedvijimosti.html**](https://topnewsrussia.ru/26/11/2020/68679/prodlenie-lgotnoi-ipoteki-blago-ili-zlo-dlia-rynka-nedvijimosti.html)

Долг.рф, Москва, 26 ноября 2020

У льготной ипотеки увидели мрачные последствия

Старший кредитный эксперт агентства Moody's Ольга Ульянова спрогнозировала рост выдач ипотечных кредитов до 3,5 трлн руб. к концу текущего года. Четверть от этого объема составят займы, полученные по льготным ставкам, а ипотечный портфель российских банков может вырасти почти на 20-25 %. Однако мнения об угасающем потенциале льготной ипотеки разошлись.

Эксперт уверена, что рост заявок на ипотечные кредиты, вызванные пониженными ставками, вскоре прекратится, потому что тренд почти себя исчерпал. Но положительную тенденцию может поддержать влияние механизма эскроу-счетов, отметили в S&P Global Ratings. В следующем году компания ожидает замедление ипотечного кредитования и прирост аналогичный показателю 2019 года (15 %).

За первые девять месяцев 2020 года прирост ипотечного портфеля составил 16 %, а к концу года может достигнуть 20 %, считают в международном рейтинговом агентстве Fitch и подчеркивают, что в статистику входят и те кредиты, что были рефинансированы.

Стимулирование роста ипотеки в РФ произошло за счет программы льготного кредитования под 6,5 % и благодаря активному развитию этого направления банками, которые технологически усовершенствовали сам процесс сделки и получения займа. Также и застройщики значительно нарастили темпы жилищного строительства, делая процесс резервирования жилья доступным в условиях пандемии. Все это привело к тому, что 2020 год уже стал рекордным по объемам выдачи ипотечных кредитов, отметил основатель компании "Баланс-Платформа" Леван Назаров.

Эксперт уверен, потенциал еще не исчерпан: продление льготной ипотеки до конца первого полугодия 20201 года даст возможность развивать направление.

"Главное, чтобы все же соблюдался баланс между уровнем закредитованности населения и темпами выдачи займов. В текущем году россияне задолжали банкам рекордную сумму по кредитам в 20 трлн руб., при этом растет доля невозвратных долгов, а количество качественных заемщиков сокращается", - напомнил эксперт.

У ЦБ практически не осталось пространства для маневра в части дальнейшего снижения ставок по ипотеке, уверен Алексей Коренев, аналитик ГК "ФИНАМ". Уровень инфляции, на который ориентируется ЦБ при принятии решения по ставкам, достиг целевых значений в 4 % и по итогам года может их превысить. В итоге, по мере исчерпания платежеспособного спроса объемы выдачи ипотеки начнут снижаться и вернуться к экономически обоснованным уровням.

"В следующем году рост выдачи ипотечных займов замедлится до 10-15 % и ниже. Что касается иных видов кредитования, то относительно стабильные результаты показывает только автокредитование. По необеспеченным ссудам уже наметилось заметное остывание рынка", - отметил аналитик.

Рост цен на недвижимость - логичное последствие роста ипотечного кредитования, об этом говорила глава ЦБ Эльвира Набиуллина.

По оценке регулятора, рост цен на недвижимость сейчас опережает рост инфляции, при этом пока процесс идет естественным путем.

"Единственный негативный момент в том, что рост цен на недвижимость неизбежно приводит к увеличению спроса на аренду жилья. Следовательно, растет стоимость аренды, а это уже важный инфляционный компонент. Если в России начнет расти инфляция, то вероятность дальнейшего снижения ключевой ставки будет минимальной", - отметил ведущий аналитик QBF Олег Богданов.

Такое развитие событий может привести к ужесточению кредитных условий на рынке, снижению возможностей рефинансирования кредитов и дополнительному падению реальных доходов населения. Это, в свою очередь, создаст риски для макроэкономической стабильности в стране.

У льготной ипотеки увидели мрачные последствия

[**https://долг.рф/news/economy/u\_lgotnoy\_ipoteki\_uvideli\_mrachnye\_posledstviya\_/**](https://долг.рф/news/economy/u_lgotnoy_ipoteki_uvideli_mrachnye_posledstviya_/)

Вместе-РФ, Москва, 26 ноября 2020

Сенатор назвал причины роста цен на российском рынке недвижимости

Сенатор Аркадий Чернецкий считает, что рост цен на российском рынке недвижимости обусловлен двумя факторами.

"Я думаю, что то подорожание, которое реально произошло, имеет две причины", - сказал парламентарий в эфире программы "сказано в Сенате" на телеканале "Вместе-РФ"

По его мнению, это переход на проектное финансирование, то есть на эскроу счета, и возросший спрос, обусловленный льготной ипотекой.

"В условиях резкого возросшего спроса часть застройщиков, как говорится, решила "не пронести кусок мимо рта", - отметил сенатор.

По его словам, нужно делать соответствующие выводы на примере многоквартирных домов для того, чтобы постараться избежать этой ситуации применительно к индивидуальному жилищному строительству.

[**https://vmeste-rf.tv/news/senator-nazval-prichiny-rosta-tsen-na-rossiyskom-rynke-nedvizhimosti/**](https://vmeste-rf.tv/news/senator-nazval-prichiny-rosta-tsen-na-rossiyskom-rynke-nedvizhimosti/)

ИА БНК (bnkomi.ru), Сыктывкар, 26 ноября 2020

Введение эскроу-счетов негативно отразилось на строительном рынке Коми

С середины прошлого года изменились условия долевого строительства. В 2019-м в республике не смогли достичь плана по вводу жилья, отставание есть и в этом году.

Фото из архива БНК

Как рассказал во время отчета о деятельности правительства глава Коми Владимир Уйба в Государственном совете 26 ноября, сегодня в республике обеспеченность жильем в расчете на одного человека составляет 28,6 квадратного метра. За пять лет этот показатель увеличился на три "квадрата".

- Вступившие в силу в прошлом году новые условия закона о долевом строительстве негативно отразились на отрасли. В 2019-м было введено 236,7 тысячи квадратных метров, или 95,4% от запланированного в рамках нацпроекта "Жилье и городская среда", - сообщил Владимир Уйба.

По данным Комистата, за январь-октябрь 2020 года объем строительных работ составил 30,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 16,4% больше, чем было за десять месяцев 2019-го (26,7 млрд). При этом с начала года в республике введено 1723 квартиры общей площадью 115,1 тыс. квадратных метров. Снижение по отношению к аналогичному периоду 2019 года составило 17,7% (тогда было введено 1595 квартир площадью 128 тыс. "квадратов"). Основной объем жилищного строительства пришелся на население - жители построили 824 жилых дома площадью 78 тыс. квадратных метров, из них 9,8 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

С 1 июля 2019 года застройщики перешли от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. Теперь деньги за покупаемые в новостройках квартиры не передаются напрямую застройщикам, а хранятся на специальных счетах в банках. Новый вариант расчетов сделал невозможными ситуации, когда дольщик, уплатив застройщику полную стоимость квартиры, в случае замораживания строительства остается и без денег, и без квартиры. Все это сказалось на финансовом состоянии застройщиков, так как им пришлось находить деньги на новое строительство, и на темпах ввода жилья.

Владимир Уйба в отчете также рассказал про реализацию программы переселения из аварийного жилья. План в 2019 году был перевыполнен в четыре раза. По его словам, в прошлом году 509 человек переехали в новые квартиры. На сегодня план этого выполнен на 91%, переселились 790 человек. Всего до конца 2024 года будет расселено не менее 7,5 тыс. человек.

- К сожалению, в республике еще есть огромное количество ветхого жилья, в том числе и не вошедшего в программу переселения. Хочу сказать всем: пусть это сложно, но будем расселять, будем искать дополнительные инструменты, будем приобретать жилье, строить, в том числе путем возрождения собственного строительного комплекса, - сказал он.

[**https://www.bnkomi.ru/data/news/120831/**](https://www.bnkomi.ru/data/news/120831/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Сыктывкар (siktivkar.bezformata.com), Сыктывкар, 26 ноября 2020, Введение эскроу-счетов негативно отразилось на строительном рынке Коми**](https://siktivkar.bezformata.com/listnews/eskrou-schetov-negativno-otrazilos/89145857/)

[**Правдакоми (pravdakomi.ru), Сыктывкар, 26 ноября 2020, Введение эскроу-счетов негативно отразилось на строительном рынке Коми**](http://pravdakomi.ru/news/vvedenie-eskrou-schetov-negativno-otrazilos)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 26 ноября 2020, Введение эскроу-счетов негативно отразилось на строительном рынке Коми**](https://news-life.pro/komi/267014306/)

[**Gazetadosblogueiros.com, Киев, 26 ноября 2020, Введение эскроу-счетов негативно отразилось на строительном рынке Коми**](http://gazetadosblogueiros.com/item/129535-vvedenie-eskrou-schetov-negativno-otrazilos-na-stroitelnom-rynke-komi)

Infoorel.ru, Орел, 26 ноября 2020

В Орловской области открыто более 1500 счетов эскроу

За 3 квартала 2020 года количество счетов, предназначенных, чтобы защитить права и деньги дольщиков, увеличилось почти в восемь раз.

Застройщики больше не могут напрямую использовать деньги граждан при строительстве - средства дольщиков, вложенные в приобретение жилья, хранятся на специальных счетах - эскроу. Это помогает избежать ситуаций, когда при участии в долевом строительстве человек остается без денег и жилья. Теперь доступ к деньгам клиента застройщик получает только после сдачи объекта. Финансирование же строительства он осуществляет за счет кредитов или собственных средств.

По информации Орловского отделения Банка России, количество открытых счетов эскроу в Орловской области стремительно растет. Если по состоянию на 1 января 2020 года орловцами было открыто 190 таких счетов, то по итогам трех кварталов их стало 1509. Таким образом за 9 месяцев 2020 года количество увеличилось почти в восемь раз.Сумма зачисленных на них средств выросла в 8,3 раза и по итогам девяти месяцев составила 3 млрд 158 миллионов рублей.

"В случае банкротства строительной компании дольщикам вернут вложенные ими деньги в полном объеме. При этом, на случай отзыва лицензии у банка, средства покупателя на счетах эскроу застрахованы до 10 млн рублей", - говорит начальник экономического отдела Орловского отделения Банка России Наталья Киселева.

На данный момент в Орловской области раскрыт первый счет эскроу: объект сдан и деньги дольщика в сумме 1,9 миллионов рублей перечислены строительной компании.

[**https://www.infoorel.ru/news/v-orlovskoy-oblasti-otkryto-bolee-1500-schetov-eskrou.html**](https://www.infoorel.ru/news/v-orlovskoy-oblasti-otkryto-bolee-1500-schetov-eskrou.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Орел (orel.bezformata.com), Орел, 26 ноября 2020, В Орловской области открыто более 1500 эскроу-счетов дольщиков**](https://orel.bezformata.com/listnews/orlovskoy-oblasti-otkrito-bolee/89149219/)

[**Орловская среда (orelsreda.ru), Орел, 26 ноября 2020, В Орловской области открыто более 1500 эскроу-счетов дольщиков**](http://orelsreda.ru/v-orlovskoj-oblasti-otkryto-bolee-1500-eskrou-schetov-dolshhikov/)

[**Gorodskoyportal.ru/orel, Орел, 26 ноября 2020, В Орловской области открыто более 1500 эскроу-счетов дольщиков**](http://gorodskoyportal.ru/orel/news/news/66109395/)

[**Russia24.pro, Москва, 26 ноября 2020, В Орловской области открыто более 1500 эскроу-счетов дольщиков**](https://russia24.pro/orel-obl/267015324/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 26 ноября 2020, В Орловской области открыто более 1500 эскроу-счетов дольщиков**](https://news-life.pro/orel-obl/267015324/)

[**БезФормата Орел (orel.bezformata.com), Орел, 26 ноября 2020, В Орловской области открыто более 1500 счетов эскроу**](https://orel.bezformata.com/listnews/bolee-1500-schetov-eskrou/89145135/)

[**Лента новостей Орла (orel-news.net), Орел, 26 ноября 2020, В Орловской области открыто более 1500 счетов эскроу**](http://orel-news.net/society/2020/11/26/54062.html)

[**https://www.vechor.ru/economy/v-orlovskoj-oblasti-na-eskrou-schetakh-dolshchikov-khranitsya-3-16-mlrd-rublej**](https://www.vechor.ru/economy/v-orlovskoj-oblasti-na-eskrou-schetakh-dolshchikov-khranitsya-3-16-mlrd-rublej)

[**https://orelgrad.ru/blog/2020/11/26/orlovcy-polozhili-na-eskrou-scheta-bolee-3-mlrd-rublej/**](https://orelgrad.ru/blog/2020/11/26/orlovcy-polozhili-na-eskrou-scheta-bolee-3-mlrd-rublej/)

[**Лента новостей Орла (orel-news.net), Орел, 26 ноября 2020, Орловцы положили на эскроу-счета более 3 млрд рублей**](http://orel-news.net/other/2020/11/26/54082.html)

[**БезФормата Орел (orel.bezformata.com), Орел, 26 ноября 2020, Орловцы положили на эскроу-счета более 3 млрд рублей**](https://orel.bezformata.com/listnews/orlovtci-polozhili-na-eskrou-scheta/89148467/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 26 ноября 2020, Орловцы положили на эскроу-счета более 3 млрд рублей**](https://news-life.pro/orel-obl/267035073/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 26 ноября 2020, Орловцы положили на эскроу-счета более 3 млрд рублей**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241371720)

Московский Комсомолец # Калмыкия (mk-kalm.ru), Элиста, 26 ноября 2020

Калмыкия перешла на проектное финансирование строительства жилья

Калмыкия полностью перешла на проектное финансирование строительства жилья и механизм счетов эскроу.

По словам заместителя министра строительства РФ Никиты Стасишина, в России два субъекта - Республика Калмыкия и Курганская область - полностью перешли на проектное финансирование строительства жилья и механизм счетов эскроу. Очень высокая степень у Челябинской области (более 88 %), Удмуртии (87%), Ханты-Мансийского автономного округа (84%,) и еще пяти субъектов, отметил замминистра в ходе парламентских слушаний по вопросам функционирования института проектного финансирования деятельности застройщиков в регионах, проблемах и путях их решения.

В целом по России 55,5 процентов строящегося жилья возводится по новым правилам с использованием счетов эскроу.

С 1 июля прошлого года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. "Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эскроу, строительство при этом ведется за счет банковских кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики смогут только после ввода объекта в эксплуатацию", - напомнили в Минстрое.

[**https://www.mk-kalm.ru/economics/2020/11/26/kalmykiya-pereshla-na-proektnoe-finansirovanie-stroitelstva-zhilya.html**](https://www.mk-kalm.ru/economics/2020/11/26/kalmykiya-pereshla-na-proektnoe-finansirovanie-stroitelstva-zhilya.html)

ИА vRossii.ru # Курск, Курск, 26 ноября 2020

В Курской области открыто 378 эскроу-счетов

По сравнению с сентябрем, цифра увеличилась на 33%.

С 1 июля 2019 года застройщики в России перешли на новую схему финансирования строительства. Использовать деньги граждан напрямую при возведении домов они больше не могут. Теперь делать это они должны с привлечением собственных или заемных средств. Деньги дольщиков хранятся на специальных эскроу-счетах и переводятся застройщику только после сдачи объекта.

На начало октября 2020 года в Курской области было открыто 378 счетов эскроу. Это на 33% больше, чем в сентябре, сообщает пресс-служба администрации региона. Сумма зачисленных на них средств выросла на 44,7%, достигнув почти 670 миллионов рублей.

Такая схема призвана защитить участников долевого строительства. Если строительная компания обанкротиться, несостоявшимся новоселам вернут вложенные деньги. На случай отзыва лицензии у банка средства покупателя застрахованы до 10 млн рублей.

[**https://vkurske.com/society/177540/**](https://vkurske.com/society/177540/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Курск (kursk.bezformata.com), Курск, 26 ноября 2020, В Курской области открыто 378 эскроу-счетов**](https://kursk.bezformata.com/listnews/otkrito-378-eskrou-schetov/89143429/)

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 26 ноября 2020

"Инком": за год число иногородних покупателей на первичном рынке Московского региона выросло на 25%

По оценкам специалистов "ИНКОМ-Недвижимость", за год число иногородних покупателей на первичном рынке Московского региона выросло на 25%. Исследование состава клиентов из городов РФ показало: наиболее активны жители граничащих с Подмосковьем Калужской, Тульской, Тверской и Владимирской областей - на их долю пришлось 60% сделок, 25% представляют Дальний Восток, клиенты южных регионов обеспечивают 10% спроса и 5% являются представителями северной столицы, сообщается в пресс-релизе компании.

Эксперты связывают рост интереса клиентов из регионов к жилью в столичных новостройках с непростой экономической ситуацией, которая сложилась в этом году на фоне пандемии, а также с введением госпрограммы субсидирования ставок по ипотеке.

"Сложности перехода на проектное финансирование серьезно повлияли на строительную отрасль в регионах - некоторые застройщики попросту перестали запускать новые проекты. Кроме того, во время первой волны пандемии заметно упала активность покупателей, что, разумеется, тоже неблагоприятно сказалось на работе строительных компаний. Риск вложиться в долгострой в регионах значительно выше, чем в Москве, поэтому многие приняли решение спасти свои сбережения и приобрести столичные квадратные метры", - отмечает заместитель директора департамента новостроек "ИНКОМ-Недвижимость" Валерий Кочетков.

В компании изучили характер спроса региональных покупателей первичного жилья в Москве : в его составе 70% занимают компактные объекты экономкласса - студии, одно- и двухкомнатные квартиры, 28% составляют просторные двух- и трехкомнатные квартиры, 2% - многокомнатные лоты.

В среднем бюджет сделки у регионалов и стоимость реализации по рынку в целом отличаются незначительно. На квартиры в новостройках Подмосковья покупатели готовы потратить до 5 млн руб., а за жилье в Москве согласны отдать не более 15 млн руб. При этом 55% клиентов приобретают недвижимость на собственные средства, 40% берут квартиры с привлечением льготной ипотеки, а 5% - с использованием материнского капитала.

По свидетельству специалистов "ИНКОМ-Недвижимость", на рост интереса иногородних покупателей к столичной недвижимости также повлиял и переход застройщиков на дистанционные продажи. Доля регионалов в этом формате составила порядка 40%.

Эксперты компании отметили, что наиболее активной клиентской категорией стали покупатели в возрасте 35-45 лет. Из них 40% приобрели жилье для детей, обучающихся или проживающих в Москве, 35% клиентов запланировали дальнейший переезд в столицу, 25% решили вложить в недвижимость свободные средства, но чтобы квартира не простаивала, сдавать ее в аренду.

"На фоне нестабильной экономической ситуации многие наши клиенты стремятся сохранить свои сбережения и на выгодных условиях приобрести жилье в столице, - поясняет Валерий Кочетков. - Покупатели из граничащих с Подмосковьем областей в основном интересуются локациями, расположенными ближе к своему региону, чтобы в случае необходимости можно было быстро добраться из одного города в другой, остальные рассматривают проекты в пределах "старой" Москвы".

[**https://www.irn.ru/news/138548.html**](https://www.irn.ru/news/138548.html)

**Похожие сообщения:**

[**Метр квадратный (kvmeter.ru), Москва, 26 ноября 2020, В 2020 году число региональных покупателей выросло на 25%**](https://www.kvmeter.ru/articles/30065580.html)

[**RealtyStreet (realtystreet.ru), Москва, 26 ноября 2020, Число региональных покупателей в новостройках Москвы выросло на 25%**](https://realtystreet.ru/news/25533/)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 26 ноября 2020, "Инком": за год число иногородних покупателей на первичном рынке Московского региона выросло на 25%**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=123210&date=26.11.2020)

[**Пресс-релизы Domex.ru, Москва, 26 ноября 2020, Новостройки Москвы: в 2020 году число региональных покупателей выросло на 25%**](https://www.domex.ru/press/18852054/)

[**https://elitnoe.ru/articles/5788-chislo-regionalnyh-pokupateley-v-novostroykah-moskvy-vyroslo-na-25-za-god**](https://elitnoe.ru/articles/5788-chislo-regionalnyh-pokupateley-v-novostroykah-moskvy-vyroslo-na-25-za-god)

Advis.ru, Санкт-Петербург, 26 ноября 2020

Девелоперы сокращают предложение

Строительная отрасль переживает фазу структурных изменений, связанную с господдержкой, переходом на эскроу-счета и влиянием пандемии.

Российские застройщики, не попав в число пострадавших отраслей, получили поддержку от государства в виде субсидированной ставки по ипотеке. Последняя стала главным драйвером рынка новостроек и продолжает поддерживать спрос. Продавая построенные квадратные метры, девелоперы не спешат выводить на рынок новые проекты. Они пополняют земельный банк компактными участками в городской черте и постепенно осваивают проектное финансирование.

Спрос растет

На смену тревожным ожиданиям весны 2020 года и снижению продаж на рынок жилой недвижимости пришел стабильный спрос. "Если в начале весны практически все застройщики зафиксировали снижение спроса в связи с введением карантинных мер, то уже к концу второго квартала покупательскую активность удалось восстановить", - отмечает коммерческий директор СПбТУ Группы "Эталон" Ирина Соловьева.

"Начиная с мая у нас идет перевыполнение плана продаж, - подтверждает тренд директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО "Балтийская жемчужина" Ася Левнева. - Такая же информация поступает от наших коллег по рынку. Объемы продаж жилья в Петербурге и Ленобласти за первое полугодие составили 1,9 млн м2, в то время как объем ввода - лишь 1 млн м2".

Растет и выручка компаний. Так, "Группа ЛСР" в Санкт-Петербурге увеличила выручку в первое полугодие 2020 года на 31% по сравнению с аналогичным периодом в 2019-м, приводит данные коммерческий директор "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад" Денис Бабаков.

"Результаты продаж ЮИТ в Санкт-Петербурге за 8 месяцев практически соответствуют плану на весь год и существенно превышают результаты прошлого года", - говорит, в свою очередь, вице-президент "ЮИТ, Жилищное строительство, Россия, Санкт-Петербург" Владимир Шабанов.

Главная причина

Активность покупателей существенно возросла после введения программы ипотеки с господдержкой с субсидированной ставкой 6,5%, принятой в конце апреля 2020 года. Программа в Петербурге и Ленобласти предусматривает субсидирование государством процентной ставки по кредитам, выданным на покупку строящегося жилья на первичном рынке, если сумма кредита не превышает 8 млн, а с июня 2020 года - 12 млн рублей. Такая мера, по словам участников рынка, позволила реализовать не только отложенный спрос, но и вовлечь в процесс покупки тех, кто пока не планировал этого делать. "Сейчас ипотека остается драйвером рынка, поддерживая спрос на стабильном уровне", - отмечает директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп" Ольга Ульянова.

Доля ипотечных сделок в городе растет. "В Санкт-Петербурге доля ипотечных сделок в общем объеме продаж во втором квартале 2020 года выросла до 72%, при этом подавляющее количество таких сделок было проведено по программе субсидированной ипотечной ставки", - уточняет Денис Бабаков.

Программа субсидированной ипотечной ставки подстегнула продажи не только в массовом, но и в бизнес - и премиум-сегменте. Доля ипотечных сделок в последних достигла 46% в первом полугодии 2020 года. Рост составил 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, подсчитали в Colliers International. При этом в мае и июне 2020 года доля ипотечных сделок составила больше половины - 58% и 64% соответственно.

Активным спросом в первом полугодии 2020 года пользовались студии и однокомнатные квартиры евроформата. "С началом работы льготной программы ипотеки мы увидели повышенный интерес к проектам комфорт-класса, а с расширением лимита [до 12 млн рублей для Петербурга. - Ред.] - и к проектам бизнеса, что позволило нам сохранить их продажи на уровне прошлого года", - говорит Денис Бабаков.

Еще одним фактором, способствующим росту продаж, можно назвать введение налога на банковские депозиты, а также снижение доходности вкладов до уровня 3-4%. "Учитывая эти тенденции, квартиры и коммерческие помещения становятся более выгодным капиталовложением, что, безусловно, стимулирует к перераспределению средств с депозитов в недвижимость", - полагает Ирина Соловьева.

Семейные и продуманные

Участники рынка отмечают общую тенденцию - спрос постепенно смещается в сторону объектов с комфортными, многофункциональными планировками. "В выведенных в продажу проектах (во всех локациях) наибольшим спросом пользовались небольшие квартиры, - отмечает Владимир Шабанов. - Однако следует отметить, что и доля квартир большего метража выросла - видимо, благодаря тому, что пониженная ставка по ипотеке позволила многим покупателям выбирать для себя более просторную квартиру при таком же ежемесячном платеже".

Если весной этого года средний метраж сделки (суммарно по Петербургу и Ленобласти) составлял 39 м2, то в июле 2020-го - 41,5 м2, подсчитали в Аналитическом центре ЦИАН. "Этот показатель вырос на 6% за полгода, хотя обычно он меняется на десятые доли процента, - говорит руководитель Аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. - Это свидетельствует о росте интереса к более эргономичному жилью, так как длительное нахождение в малогабаритных студиях весной этого года наглядно продемонстрировало многим ряд недостатков этого формата жилья".

Ольга Ульянова связывает рост интереса к квартирам большей площади с активной поддержкой государством семейного покупателя. "Сейчас доступны льготные кредиты на покупку жилья, например, "Семейная ипотека" и госпрограмма под низкий процент, в начале года были расширены условия и продлено действие программы "Материнский капитал". Все эти "бонусы" позволяют совершить покупку более комфортной квартиры без ущерба для бюджета. Не исключено, что рост спроса со стороны семейного покупателя может подтолкнуть застройщиков к внесению изменений в квартирографию в части увеличения пула квартир большей площади", - полагает Ольга Ульянова.

Предложение и цена

Объем предложения за первое полугодие 2020 года снизился до 3,6 млн м2 - это наименьший показатель за последние семь лет, говорит Ася Левнева. "Девелоперы не спешат начинать новые проекты, поскольку не уверены, что спрос на жилье сохранится на достаточном уровне, - поясняет она. - В нашей компании мы начали строительство двух ЖК бизнес-класса на берегу Финского залива, но в продажу планируем их выводить в готовом виде".

"Группа ЛСР" не планирует корректировать свои планы по вводу жилья и выводам в продажу и до конца года введет ряд новых домов, отмечает, в свою очередь, Денис Бабаков. "Мы не изменяли наши планы по вводам в эксплуатацию объектов ЮИТ в Санкт-Петербурге, при этом запуски новых проектов в силу хороших продаж сдвигаем на более ранние сроки, - говорит Владимир Шабанов. - Если говорить о недавно приобретенных земельных участках в Петербурге, то рассчитываем, что сбоев не будет и мы запустим два новых проекта в этом году, а третий - в следующем году".

Однако общий тренд - снижение числа проектов "на котловане", да и объем ввода серьезно сократился. По данным комитета по строительству Петербурга, по состоянию на 10 сентября 2020 года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 1,076 млн м2 жилья, или 28% от годового плана. "Сократилось общее число строек, также увеличилась доля компаний, которые не реализуют проекты на начальных стадиях, так как не считают выгодным работать по схеме проектного финансирования. Таким образом, можно говорить о том, что сейчас рынок переживает структурные изменения", - резюмирует Ольга Ульянова.

При этом цены на квартиры в Петербурге продолжают расти. "Цены уже выросли на 10-12% по разным классам жилья и компаниям, - подтверждает Ася Левнева, - думаю, нас ждет еще незначительный рост в пределах 5% до конца года". "В сентябре-октябре можно ожидать следующего скачка цен - покупатели постараются купить квартиру до окончания программы льготной ипотеки. В целом за год цена на рынке новостроек может вырасти до 16-18% - это серьезный показатель", - добавляет Ольга Ульянова.

Влияние эскроу и ожидания

Доля проектов с привлечением банковского финансирования и открытием эскроу-счетов в городе растет. "На сегодняшний день существует более трех тысяч договоров эскроу, которые заключены в проектах площадью порядка двух миллионов квадратных метров жилой площади", - сообщал в начале сентября заместитель председателя Комитета по строительству Евгений Барановский. Всего в городе банковское финансирование открыто 26 жилым проектам. Таким образом, оно постепенно становится основным, что, в свою очередь, также влияет на стоимость недвижимости. "При реализации проектов с привлечением банковского финансирования затраты девелоперов растут, и они частично перекладывают их на покупателей", - поясняет Алексей Попов.

Еще один тренд - отказ девелоперов от покупки участков за КАД. С 2019 года на земельном рынке Петербурга была совершена 31 сделка. Еще несколько сделок сейчас находятся на стадии регистрации, но ни одна из них не касается ранее популярных у девелоперов территорий за КАД. По словам партнера Rusland SP Андрея Бойкова, девелоперы уже давно начали терять интерес к масштабным стройкам в районах Мурино-Девяткино, Кудрово и Шушар. Вслед за смещением покупательского спроса застройщики начали рассматривать точечные проекты в границах Санкт-Петербурга. На такое смещение интересов также повлиял переход на эскроу-счета и проектное финансирование, стоимость которого ухудшает экономику подобных проектов, поясняет Андрей Бойков.

Основные ожидания девелоперов и покупателей обращены теперь к 1 ноября, когда должна закончиться программа субсидирования ипотечной ставки. "Если программа господдержки ипотечного кредитования будет продлена, то, вероятно, мы будем наблюдать сокращение доли предложения на рынке новостроек, а вследствие этого - и рост цен на объекты недвижимости", - полагает Ирина Соловьева.

По словам Ольги Ульяновой, в случае отмены программы поддержки можно будет ожидать некоторого снижения спроса в силу отмены выгодных условий кредитования по программе с субсидированной ставкой. Однако рынок и покупатели быстро адаптируются к новым условиям. "Думаю, что люди вернутся к стандартным программам, тем более что при значении ключевой ставки в 4,25% она все равно будет очень выгодной, в последние годы не было столь привлекательных условий. Кроме этого, застройщики и банки будут регулировать спрос с помощью сезонных предложений и совместных акций", - заключает она.

Денис Бабаков, коммерческий директор "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад":

"В свое время появился 214-ФЗ, который стал регулировать деятельность застройщиков. Тогда все боялись нововведений, но ничего страшного не произошло. Теперь появились проектное финансирование и счета эскроу. Мнения девелоперов разнились, но и в этом случае все привыкли и работают в образовавшихся реалиях".

Ирина Соловьева, коммерческий директор СПбТУ Группы "Эталон":

"2020 - год контрастов. Если в начале весны практически все застройщики зафиксировали снижение спроса в связи с введением карантинных мер, то уже к концу второго квартала покупательскую активность удалось восстановить. Этому способствовало несколько факторов. В первую очередь государственная поддержка ипотечного кредитования, которая за счет снижения процентной ставки стала драйвером для реализации отложенного спроса".

Владимир Шабанов, вице-президент "ЮИТ, Жилищное строительство, Россия, Санкт-Петербург":

"Застройщикам требуется прозрачность условий работы, желательно ввести поэтапное раскрытие счетов эскроу, продолжить субсидирование ипотеки. Надеемся на скорое смягчение глобальных карантинных мер и открытие границ, так как уже сейчас есть сложности с доставкой из-за границы материалов, оборудования и запчастей, появляются и проблемы с рабочей силой - с рынка уходят небольшие строительные организации, не пережившие карантинный период".

[**http://www.advis.ru/php/view\_news.php?id=E8CF5C17-F509-EF4F-B85B-D88EF83480E7**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=E8CF5C17-F509-EF4F-B85B-D88EF83480E7)

ПРАЙМ, Москва, 26 ноября 2020

Рост спроса на жилье подтолкнет вверх акции девелоперов в 2021 году

МОСКВА, 26 ноя - ПРАЙМ, Елена Лыкова. Акции российских девелоперов в 2020 году впитали в себя как эффект от программы субсидирования процентных ставок по ипотеке до 6,5% и снижения ключевой ставки, так и введения правил строительства по эскроу-счетам и отложенного спроса и готовы к росту в 2021 году, однако потенциал движения вверх может быть ограниченным, считают опрошенные РИА Новости аналитики.

Россияне досрочно погасили рекордный объем ипотечных кредитов

"На рынке недвижимости сохраняется позитивная конъюнктура. Программа государственной поддержки субсидирования ипотечных ставок не только полностью нивелировала негативный эффект от COVID-19, но и способствовала росту спроса на недвижимость, вкупе с ростом цен. В результате 2020 год окажется одним из самых удачных для девелоперов, когда наряду с ростом продаж наблюдается также рост маржинальности из-за более высоких цен", - говорит старший аналитик BCS Global Markets Анастасия Егазарян.

Акции ГК "ПИК" с начала года выросли на порядка 50% - до 595 рублей, а в октябре обновляли максимум с середины кризисного 2008 года, акции ЛСР - на порядка 20% - до 908 рублей.

Бумаги ГК "Эталон" вышли на Московскую биржу в феврале текущего года: с момента выхода на торговую площадку примерно по середину апреля бумаги компании снижались на внешнем негативном фоне, периодически предпринимая попытки подрасти. Со второй половины апреля по текущий момент депозитарные расписки "Эталона" отыграли больше половины просадки и торгуются примерно у уровня 125 рублей.

ГК "Самолет" провела первичное публичное размещение (IPO) в конце октября, к текущему моменту динамика акций компании не претерпела существенных изменений - бумаги находятся недалеко от цены размещения 950 рублей.

ФУНДАМЕНТ ДЛЯ РОСТА

Главный аналитик Промсвязьбанка Владимир Лящук также отмечает, что высокий интерес к новостройкам связан с государственной программой льготного кредитования под 6,5%, которая изначально должна была действовать до ноября текущего года.

Вторичный рынок Москвы вырос в октябре на 50%

Правительство в рамках антикризисных мер запустило весной текущего года программу субсидирования процентных ставок по ипотеке до 6,5%. Изначально она действовала до 1 ноября 2020 года, но в конце октября власти РФ продлили программу до 1 июля 2021 года.

Главный аналитик "Открытие Брокер" по российскому рынку Алексей Павлов отмечает, что рынок жилой недвижимости в РФ в последние два года переживает настоящий бум. Например, цены на новостройки на рынке Москвы и области, а также в Санкт-Петербурге растут в среднем на 10-20% ежегодно.

Эксперт рассказал, какая недвижимость сейчас приносит доход

С его точки зрения, находящиеся на историческом минимуме ставки на ипотеку активно подогревают спрос, а из-за имплементации новых правил на рынке жилищного строительства в виде внедрения эскроу-счетов ряд небольших и средних застройщиков свернули свою деятельность, что негативно отразилось на предложении.

Кроме того, осень - традиционно высокий сезон для рынка новостроек, в этот период реализуется практически треть квартир от годового объема, также отмечает Лящук.

"Другим фактором выступает высокая волатильность на валютном рынке, что стимулирует вкладывать денежные средства в надежные активы. Среди них - недвижимость, цены на которую в долгосрочной перспективе растут", - добавляет он.

РОСТ В 2021 ГОДУ ПРОДОЛЖИТСЯ

Из всех торгующихся на Московской бирже исторически рыночными по сути являются ГК "ПИК", ЛСР, ГК "Эталон" и ГК "Самолет", отмечает Алексей Павлов из "Открытие Брокер". Остальные бумаги являются крайне неликвидными, и потому, на наш взгляд, не представляют инвестиционного интереса, добавляет он.

"Из упомянутых четырех историй в настоящий момент на среднесрочном горизонте нам больше нравятся GDR ГК "Эталон" как самые недооцененные относительно конкурентов, а также обладающие наибольшей дивидендной доходностью более 9%. С точки зрения долгосрочных перспектив наибольший интерес представляет ГК "Самолет" - как компания, которая планирует кратный рост на горизонте ближайших нескольких лет", - говорит аналитик.

Лящук из Промсвязьбанка отмечает, что расширение периода действия программы льготной ипотеки под 6,5% до 1 июля 2021 года и возможное продление после этой даты, как и ранее, будет стимулировать спрос на недвижимость. Однако этот фактор уже заложен в котировки акций девелоперов, которые перешли к росту в третьем квартале, обращает внимание он.

"Наши целевые цены на горизонте ближайших 12 месяцев: для акций ПИК - 586 рублей за акцию, для акций ЛСР - 990 рублей за акцию. Таким образом, котировки акций ПИК достигли цели, и мы пока сохраняем наш прогноз по этой бумаге, по ЛСР сохраняется потенциал роста 8% от цены закрытия в пятницу (920 рублей - ред.)", - сообщает эксперт.

Минстрой предложил запретить строительство апартаментов

Егазарян BCS Global Markets полагает, что в 2021 году позитивная динамика рынке продолжится, однако ожидает некоторого замедления роста спроса и роста цен по сравнению с 2020 годом. Она не ждет дальнейшего снижения ключевой ставки. В то же время консолидация на рынке позволит крупнейшим игрокам расти быстрее рынка, считает эксперт.

Аналитик сохраняет позитивный взгляд на акции ЛСР и ПИКа, считает, что вложения в акции этих девелоперов являются наилучшим способом поучаствовать в истории консолидации рынка.

Названы регионы со слабым рынком ипотеки и высокой долей просрочки

"ПИК, мы ожидаем, продолжит показывать темпы роста превышающие среднерыночные, за счет роста спроса, участия в программе реновации, развития сегмента fee development и экспансии в регионы. ЛСР, по нашим ожиданиям, должен вернуться к дивидендным выплатам около 7,8 миллиардов рублей в год, за счет роста рентабельности, однако темпы роста выручки будут, по нашим ожиданиям, отставать от ПИК, в силу более консервативной политики компании по запуску новых проектов по системе эскроу и расширения земельного банка", - прогнозирует она.

С ее точки зрения, "Эталон" будет пользоваться спросом среди тех инвесторов, которые предпочитают высокие дивиденды с высокой степенью определенности, однако Егазарян обращает внимание, что компания обладает относительно самой высокой долговой нагрузкой и довольно низкой рентабельностью. "В своей стратегии, анонсированной на прошлой неделе, менеджмент "Эталона" ставит перед собой амбициозные цени по росту продаж и достижению валовой маржи в 35% или более, однако, на наш взгляд, реализация этой программы может нести в себе риски и, как минимум, потребует времени", - говорит эксперт.

"Мы рекомендуем держать акции "Эталон" с целевой ценой 130 рублей, рекомендации по акциям ЛСР и ПИК - покупать, с целевыми ценами 1000 рублей и 650 рублей соответственно", - дает рекомендацию эксперт с целевыми ценами на 2021 год.

[**https://1prime.ru/business/20201126/832428064.html**](https://1prime.ru/business/20201126/832428064.html)

**Похожие сообщения:**

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 26 ноября 2020, RUcountry передает, что: Аналитики: акции российских девелоперов подорожают в 2021 году**](http://rucountry.ru/news/analitiki_akcii_rossiiskih_developerov_podorogajut_v_2021_godu_175664.html)

[**РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 26 ноября 2020, Аналитики: акции российских девелоперов подорожают в 2021 году**](https://realty.ria.ru/20201126/developery-1586380218.html)

[**Hornews.ru, Саранск, 26 ноября 2020, Аналитики: акции российских девелоперов подорожают в 2021 году - Недвижимость, 26.11.2020**](https://hornews.ru/2020/11/26/analitiki-akcii-rossiyskih-developerov-podorozhayut-v-2021-godu-nedvizhimost-26112020.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 26 ноября 2020, Аналитики: акции российских девелоперов подорожают в 2021 году - Недвижимость, 26.11.2020**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/66101538/)

[**Porti (porti.ru), Москва, 26 ноября 2020, Рост спроса на жилье подтолкнет вверх акции девелоперов в 2021 году**](https://porti.ru/news/65131)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента (Закрытая лента), Москва, 26 ноября 2020, Акции девелоперов РФ подорожают в 2021 году, но рост может быть ограниченным - аналитики**

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 26 ноября 2020

Девелоперы назвали лучшие методы поддержки стройотрасли

Льготная ипотека, выкуп бюджетом или совместное создание жилья под аренду? Какие из мер поддержки строительства жилья стали самыми действенными - мнения игроков рынка в новом опросе "РБК-Недвижимости" и Ассоциации REPA

В апреле по поручению президента России Владимира Путина правительство разработало пакет мер поддержки стройсектора в пандемию. Среди них - субсидирование ипотеки и кредитов девелоперам, докапитализация Фонда обманутых дольщиков и "Дом.РФ" для выкупа жилья у застройщиков для госнужд.

"РБК-Недвижимость" и Ассоциация REPA в ноябре провели опрос двадцатки ведущих девелоперов на тему эффективности государственных мер поддержки отрасли в период пандемии и ограничений.

Ипотека

В ходе анонимного опроса большинство участников рынка жилищного строительства признались, что считают льготную ставку ипотеки на новостройки наиболее действенной. С этим согласились 80% опрошенных. Во многих компаниях продажи жилья с использованием субсидируемого кредита возросли на 30% и даже 50%.

Выкуп

Выкуп государством квартир у застройщиков оказался мерой непопулярной: торги не состоялись ни в одном из 46 регионов, где они были объявлены. Вице-премьер российского правительства Марат Хуснуллин в августе заявил о том, что необходимость приобретения жилья у застройщиков отпала в связи с льготной ипотекой. Однако почти 40% участников опроса сочли, что сама по себе практика выкупа могла бы поддержать отрасль в случае отсутствия иных методов.

Гораздо более важной для игроков рынка стала возможность субсидирования ставок по кредитам. Объем возмещения российским банкам, кредитующим застройщиков, превысил 1,2 млрд руб., по данным "Дом. РФ". Программой с апреля воспользовались 170 застройщиков из 39 регионов России. Льгота была предусмотрена для компаний, которые сохранили занятость сотрудников, а также взяли на себя юридические обязательства по завершению строительства домов.

Аренда

Совместная реализация государством и бизнесом программ по созданию арендного жилья также не возымела эффекта: только 30% участников опроса были бы заинтересованы участвовать в проектах формирования фонда арендного жилья, 45% не сочли это полезным, а еще 25% затруднились с ответом.

Эскроу

Среди мер, которые наряду с принятыми могли бы помочь отрасли, большинство опрошенных (более 70%) назвали возможность поэтапного раскрытия счетов эскроу, которая позволила бы снизить кредитную нагрузку на девелоперов по мере строительства домов. Сейчас компании платят за использование средств проектного финансирования все время, пока строят, и получают доступ к деньгам покупателей квартир только по окончании строительства.

Сегодня государство оказывает всестороннюю поддержку девелоперскому бизнесу, мы в полной мере ощущаем это, но хотелось бы более стабильной работы Росреестра и расширения возможности реализации квартир по военной ипотеке с использованием эскроу-счетов, комментирует Юрий Просвиров, коммерческий директор "Сити - XXI век".

Отмечают участники опроса и необходимость повышения прозрачности взаимодействия девеломента с государством в согласовательных процедурах. "Работа в этом направлении может принципиально повысить эффективность девелопмента за счет сокращения сроков и нивелирования вынужденных технических простоев, - отмечает Ольга Барабанова, коммерческий директор Sezar Group. - На наш взгляд, давно назрела очевидная потребность привести к балансу законодательные полномочия участников долевого строительства". Совокупность регуляторных мер, последовательно принимаемых в рамках 214-ФЗ на протяжении десятка лет, привела к тому, что девелопмент со всех сторон зажат законодательными рамками и порой весьма противоречивыми условиями. В конечном итоге это привело к системному злоупотреблению правом со стороны участников долевого строительства и развитию паразитирующих на девелоперском бизнесе рынка юридических услуг.

В ранее проведенных опросах участники рынка единодушно признавали, что связывают свои надежды на развитие рынка первичного жилья в России с активными действиями государства, признавая, что самостоятельно, без поддержки отрасли со стороны властей, они не смогут создать возможность решения россиянами жилищного вопроса.

Опрос был проведен Ассоциацией профессионалов рынка недвижимости REPA для "РБК-Недвижимости" в рамках совместного проекта - исследования мнений участников рынка по актуальным проблемам отрасли недвижимости и строительства. Проект продлится до апреля 2021 года и будет включать проведение ежемесячных онлайн-опросов топ-менеджеров отрасли жилой недвижимости по темам, актуальным как для профессиональных участников рынка, так и для покупателей новостроек.

[**https://www.irn.ru/articles/41269.html**](https://www.irn.ru/articles/41269.html)

Петербургский дневник, Санкт-Петербург, 26 ноября 2020

Банкротств застройщиков должно быть меньше

Решать проблемы обманутых дольщиков всегда непросто. Для этого нужны время и ресурсы. Особую тревогу вызывает новость о включении Фонда дольщиков - участников долевого строительства в Фонд содействия реформированию ЖКХ. Делается это с благими намерениями - в целях оптимизации расходов на персонал, офисы и т. д. Но всем известно, куда эти намерения могут привести. Самый недавний пример - оптимизация системы здравоохранения. То, что в результате ее получилось совсем не то, что задумывалось, признают все.

Непонятно, что получится и с включением Фонда дольщиков в состав структуры, которая занимается решением проблем уже существующего, но пребывающего не в лучшей форме жилого фонда страны.

Оптимизация часто приводит к росту зарплат руководства и гораздо реже к большей производительности. Найдутся ли у Фонда содействия реформированию ЖКХ время и силы заниматься проблемами обманутых дольщиков? В Ленобласти их, между прочим, 10-11 процентов от общего количества в стране. И как раз Фонд дольщиков - участников долевого строительства занимался решением проблем обманутых покупателей жилья 47-го региона. Возможно, не полностью, а частично, но тем не менее определенных успехов в решении этого вопроса добился.

Сможет ли Фонд содействия реформированию ЖКХ решать проблемы дольщиков хотя бы с такой же степенью эффективности, как предшественник, - большой вопрос. Надо надеяться, что их все-таки не забудут. Гораздо больше надежд на постепенное сокращение инцидентов с банкротством девелоперских компаний. Основание для этого дает переход застройщиков на проектное финансирование. Реализация новостроек с использованием эскроу-счетов гарантирует рынок от появления новых оставшихся без квартир покупателей жилья. А субсидируемая ипотечная ставка поможет застройщикам преодолеть начавшийся год назад трудный период.

Бизнес-Центр, Старый Оскол, 26 ноября 2020

Счета эскроу и ипотека для приобретения жилья

С июля по сентябрь жители Белгородской области взяли ипотечные жилищные кредиты на сумму более 10 млрд рублей. Это вдвое больше, чем годом ранее. Интерес к покупке жилья, в том числе на условиях долевого участия, вырос на фоне льготных госпрограмм, а также благодаря гарантиям защиты средств дольщиков на счетах эскроу.

В третьем квартале белгородцы оформили в банках 4750 договоров ипотечного кредитования. Пик активности пришелся на сентябрь, когда были выданы рекордные для региона 1,8 тыс. кредитов. Средняя сумма одного займа также за год подросла - в сентябре 2020-го она составила 2,1 млн рублей (в 2019 - 1,9 млн). Тем не менее это почти на полмиллиона рублей меньше, чем в среднем по стране.

В долевом строительстве рост спроса оказался еще более выраженным. В третьем квартале в области выдано больше 1 тысячи кредитов на 2,9 млрд рублей, что втрое больше, чем за аналогичный прошлогодний период. За это же время белгородские дольщики открыли в банках 200 новых счетов эскроу на 600 млн рублей. Это деньги, которые перечислены за покупку квартиры, но остаются недоступными для застройщика, пока он не передаст готовое жилье покупателю.

"Новые правила финансирования долевого строительства действуют в стране с лета прошлого года, - напоминает управляющий отделением Белгород Банка России Андрей Беленко. - Они защищают граждан от риска остаться без жилья и денег. Теперь решиться на приобретение квартиры в недостроенном доме гораздо легче - вместе со снижением ипотечных ставок это стало дополнительным стимулом для покупки жилья".

В сентябре средняя ставка по ипотечным жилищным кредитам составила в Белгородской области 7,1%. Это один из самых низких показателей в России. За год ставка снизилась на 2,6% во многом за счет господдержки. Познакомиться с условиями всех действующих в стране льготных программ для разных категорий заемщиков можно на просветительском портале регулятора "Финансовая культура".

Патриот Алтая, с. Курья, 26 ноября 2020

Алтайский край третий в СФО по количеству заключенных договоров с использованием счетов эскроу при строительстве домов

В краевой столице в настоящее время уже порядка 20 многоквартирных домов возводится с привлечением средств дольщиков, размещенных на счетах эскроу. Напомним, что первый многоквартирный дом по такой схеме начал застраиваться в 2018 году.

С 1 июля 2019 года требование об использовании счетов эскроу при строительстве объектов с привлечением средств участников долевого строительства стало обязательным.

Для участников долевого строительства схема взаимодействия с Росреестром не изменилась. По-прежнему должен быть заключен договор долевого участия, а средства граждан - участников долевого строительства депонируются на счетах эскроу в банках до завершения строительства и становятся доступны застройщику только после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию. Финансирование строительства в данном случае может осуществляться за счет предоставленного банком кредита или собственных средств застройщика.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 18. 06. 2018 № 697 установлены требования, которым должны соответствовать уполномоченные банки и банки, не имеющие права на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

Актуальный перечень банков, имеющих право открывать счета застройщикам и счета эскроу, ежемесячно публикуется на сайте Банка России. В настоящее время в этом перечне размещены 94 кредитных организации.

Согласно сведениям Банка России по состоянию на 01. 09. 2020 в Алтайском крае заключено 23 кредитных договора с застройщиками, использующими счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, и открытии счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве. Это третий результат по Сибирскому Федеральному округу после Новосибирской области и Красноярскому краю.

Таким образом, с 1 июля 2019 года застройщики и органы власти приступили к завершающему этапу по замещению средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан.

О. Бочарова, начальник межмуниципального Краснощековского отдела Управления Росреестра по Алтайскому краю.

Novostroy.su, Москва, 26 ноября 2020

Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна

Автор: Воронин Олег

О том, что происходит на рынке, почему дорожают квартиры, о двух новых проектах, коронавирусе и госипотеке, рассказывает генеральный директор строительной компании "Красная стрела" Николай Урусов.

Novostroy.su: Давайте начнем с самого актуального. Цены в ваших проектах выросли, насколько?

Николай Урусов, гендиректор компании "Красная стрела": Плановое повышение цен заложено в любом проекте. У нас обычно повышение происходит раз в два месяца, но в этом году спрос показывает высокую динамику, соответственно и рост цен более значимый. Например, на старте продаж "квадрат" в клубном доме "Артхаус" стоил 170 тысяч, а сейчас - 280 тысяч рублей. Несмотря на то, что только в текущем году мы поднимали цены 3 или 4 раза, сейчас из 72 квартир в экспозиции находится менее 15. Но ЖК "Артхаус" - это бизнес-класс, в проектах класса "комфорт" рост цен меньше, но тоже существенный. В ЖК "Неоклассика" мы стартовали с 75 тысяч рублей за "квадрат", а заканчиваем продажи со средней стоимостью около 112 тысяч рублей за квадратный метр.

Novostroy.su: Рост цен при текущей экономической ситуации - это хорошо или не очень? По вашим ощущениям, по итогу года какие вы ожидаете показатели, будет ли "провал" по продажам?

Н.У.: Рост цен обусловлен спросом: начиная с августа мы наблюдаем рост спроса на квартиры комфорт- и бизнес-класса. По некоторым нашим проектам не было заметных просадок в продажах даже в период весеннего локдауна. Конечно, в условиях неопределенности сложно давать какие-то прогнозы, многое зависит от новых ограничительных мер и экономической ситуации в целом. Но в базовом варианте, если офисы продаж будут работать в обычном режиме оффлайн, наша компания по итогам года выполнит план продаж.

Novostroy.su: Сейчас часто можно услышать про ажиотаж на рынке новостроек, мол, покупатели разбирают все подряд. Вы тоже заметили такие нездоровые тенденции?

Н.У.: В России недвижимость традиционно служит способом сохранения средств, наравне с валютой. Поэтому всплеск интереса к новостройкам, особенно к небольшим метражам, наблюдается в любой нестабильной ситуации. Люди стремятся если не заработать, то хотя бы сохранить свои накопления. Сейчас ситуацию усугубляет то, что количество выводимых на петербургский рынок проектов уменьшается, а господдержка ипотеки побуждает брать кредиты даже тех, кто это не планировал. Кроме того, в конце каждого года мы наблюдаем рост спроса на жилье.

Novostroy.su: Госипотека сыграла свою роль в том числе и в повышении цен. Как вы оцениваете такой механизм поддержки строителей? Уже звучат голоса, что получился перебор...

Н.У.: Госипотека - всего лишь один из факторов повышения стоимости жилья, не меньшее влияние оказывает переход на модель финансирования по эскроу-счетам, когда деньги дольщиков лежат в банке и не работают, а застройщик платит проценты банку за пользование проектным финансированием. Кроме того, не стоит забывать про рост стоимости строительных материалов, как импортных, так и российского производства. Доля жилья, приобретаемого с помощью ипотеки, увеличивается каждый год, и в проектах комфорт-класса может достигать 75%. Поэтому госипотека - один из ключевых драйверов, поддерживающий строительную отрасль на плаву.

Novostroy.su: Можно предположить, что сейчас самое благодатное время начинать новые проекты - проектное финансирование предоставляется, а строится все меньше. Теоретически если будет ощущаться дефицит, то новые предложения будут на вес золота. В сентябре сообщалось, что ваша компания приобрела участок на площади Московские ворота. Когда планируется начать реализацию проекта, можно ли узнать эксклюзивно будущий прайс или хотя бы порядок цен?

Н.У.: Мы намерены открыть продажи в ближайшее время. На старте цена квадратного метра в ЖК "Менделеев" (Московский пр., 114) будет в диапазоне 190-240 тысяч рублей. Этот проект рассчитан на семейную аудиторию, две трети из 538 квартир - двух- трех- и четырехкомнатные площадью от 70 до 165 квадратных метров. В самом доме предусмотрен детский сад на 90 мест, подземный паркинг, а первые этажи отведены под коммерцию с обособленным от жилой части дома доступом.

Также в ноябре мы приобрели участок на Суздальском проспекте, рядом с лесным массивом Новоорловского заказника. Там планируем построить жилой комплекс комфорт-класса ЖК FRIENDS на 1096 квартир. В комплексе запланирована общественная инфраструктура: мини-коворкинги, келлеры для хранения сезонных вещей, прокат самокатов и велосипедов. Пандемия изменила сознание потребителей, многие покупатели стали обращать внимание на дополнительные сервисы в их будущем жилье. Поэтому мы идем в ногу со временем и формируем общественные пространства для жильцов в своих новых проектах. Продажи в ЖК FRIENDS планируем открыть в первом квартале следующего года.

Novostroy.su: Остались ли еще квартиры в ЖК "Артхаус" на Звенигородской? Аналитики уверяют, что дорогое жилье продается сейчас не хуже массового.

Н.У.: В "Артхаусе" осталось менее 15 квартир в продаже, высокий интерес к этому проекту у покупателей обусловлен несколькими факторами. Во-первых, это исторический центр города, в котором крайне мало новых проектов, еще и по относительно доступной цене. Во-вторых, ЖК "Артхаус" находится в высокой степени готовности, мы планируем завершить строительство этой зимой. В ходе реализации проекта нам приходилось регулировать спрос повышением цены: в базовом сценарии мы закладывали на финише стоимость в 260 тысяч рублей за квадратный метр, а сейчас она составляет более 280 тысяч.

Novostroy.su: В этом году вы завершили два проекта "Неоклассика-2" и "Горки парк". Оба они строились, можно сказать, в пригородной зоне Петербурга. Много ли осталось квартир по этим проектам в продаже? Вы планируете еще проекты в Пушкинском районе или Ленобласти?

Красная стрела

Красная стрела

Н.У.: В "Неоклассике-2" все квартиры проданы, в "Горки Парк" непроданными осталось менее 10%. Малоэтажные проекты в ближних пригородах - интересный и перспективный формат. Но их строительство обходится дороже высоток, что неизбежно отражается на стоимости "квадрата". Если он будет дороже более, чем на 10-15%, при прочих равных, покупатель выберет многоэтажку. Цена - решающий фактор. Мы постоянно мониторим земельный рынок, но хороших участков с готовой документацией крайне мало.

Novostroy.su: Как вы прогнозируете ситуацию на рынке новостроек в следующем году? Или лучше не прогнозировать?

Н.У.: Стоимость квадратного метра будет повышаться, причем как для застройщика в себестоимости строительства, так и для конечного покупателя. На это влияет много факторов, и даже снижение платежеспособного спроса не способно затормозить повышение цен на рынке новостроек. Сейчас в целом строительная отрасль чувствует себя устойчиво, будем надеяться, что такая ситуация сохранится и дальше.

Сегодня никого не удивишь кухней-гостиной или просторной лоджией в будущей квартире. Покупатели диктуют застройщикам свои индивидуальные предпочтения, которые быстро становятся мейнстримом на рынке. "Пустые" квадраты заменяются рациональными евро-стандартами, в лидеры запросов аудитории выходят кладовые и гардеробные, без которых сложно представить современное жилье. Что из себя представляет квартирография современных новостроек, и на какую сумму может отличаться стоимость квадратного метра в различных планировках, Novostroy.su узнал у экспертов.

Квартиры от застройщиков с акциями

Все спецпредложения

Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна

[**https://www.novostroy.su/articles/interview/nikolay-urusov-kvartiry-budut-dorozhat-mendeleev-i-friends-rezultaty-pandemii-i-lokdauna/**](https://www.novostroy.su/articles/interview/nikolay-urusov-kvartiry-budut-dorozhat-mendeleev-i-friends-rezultaty-pandemii-i-lokdauna/)

СБЕР Про (sber.pro), Москва, 25 ноября 2020

С момента перехода на эскроу СберБанк выделил 2 трлн рублей на проектное финансирование

Что это значит? Банк одобрил более 1500 девелоперских проектов и открыл примерно 160 000 счетов эскроу для физлиц.

На площадке СБЕР Про Медиа состоялась онлайн-конференция по девелопменту жилья "Время изменений: рынок недвижимости - взгляд в будущее". Ведущие эксперты проанализировали актуальные тенденции развития отрасли, обсудили меры господдержки и их эффективность, а также рассказали об интеграции онлайн-сервисов в работу банков и застройщиков.

Подобные дискуссии на СБЕР Про Медиа проходят регулярно. В ходе онлайн-встреч топ-менеджеры Сбера, дочерних компаний его экосистемы, партнеров и клиентов банка рассказывают о стратегиях и трендах, делятся опытом перестройки бизнес-процессов и обсуждают развитие различных отраслей.

"На конференции "Время изменений" мы регулярно обсуждаем вопросы развития такой важной для всей экономики страны отрасли, как девелопмент жилья. Как мы видим, реформа отрасли прошла успешно, и Сбер принимал в ней активное участие. С начала перехода отрасли на новую модель в СберБанке принято почти 1500 положительных решений по сделкам проектного финансирования с эскроу на сумму 1,9 трлн рублей. Наша доля по количеству договоров проектного финансирования с эскроу сегодня составляет свыше 60%. Кредитный портфель девелоперов жилья в банке вырос за прошлый год почти вдвое, с начала 2020 года - более чем на 70% и превысил 760 млрд рублей. Мы открыли более 160 000 счетов эскроу для физлиц на общую сумму около 0,5 трлн рублей", - сообщил заместитель председателя правления Сбербанка Анатолий Попов.

Источник : Сбер

[**https://sber.pro/publication/s-momenta-perekhoda-na-eskrou-sberbank-vydelil-2-trln-rublei-na-proektnoe-finansirovanie**](https://sber.pro/publication/s-momenta-perekhoda-na-eskrou-sberbank-vydelil-2-trln-rublei-na-proektnoe-finansirovanie)

Кубань 24 (kuban24.tv), Краснодар, 25 ноября 2020

На Кубани с 2021 года запретят строительство новых ЖК без школ и детсадов

Видео канала "Кубань 24"

Учебные учреждения сейчас строят по всему краю. Темпов не сбавляют: до конца декабря на Кубани должны появиться 13 новых школ.

То есть, места за партами получат больше 8 тыс. учеников. А со следующего года строить образовательные учреждения будут по новым правилам. Губернатор поставил задачу - не разрешать возведение жилых комплексов и микрорайонов, если в проекте нет школы и другой необходимой инфраструктуры.

За интерактивной картой Краснодара, на которой появляются новые школы, следит весь город. Появились долгожданные учебные заведения на Западном обходе. Район стремительно растет. В этом году открылся филиал 16-й школы, на подходе - здание на улице Марины Цветаевой, еще пара - в проекте. И так по всему краю.

Такого "строительного бума" Кубань не знала последние четверть века. Итог минувшей пятилетки: 50 школ в разных уголках региона, но и этого мало. Ежегодно прибавляется 20 тыс. учеников.

Как сделать, чтобы и у застройщиков дело спорилось, и у детей учебные заведения были в шаговой доступности - ключевая тема краевых совещаний.

"Мы выполняем ваше поручение о строительстве 10 школ в год, и даже опережаем этот график. Но судя по тому, какими опережающими темпами идет жилищное строительство, 10 школ в год даже для Краснодара не решат проблему", - отмечает заместитель губернатора Краснодарского края Анна Минькова.

Нынешнюю картину со "школьной недостаточностью" писали годами. Краснодарский край стал центром притяжения для всей страны и даже зарубежья. Сюда приезжают военнослужащие на пенсии, студенты на учебу, люди с инвалидностью, которым по медицинским показаниям подходит наш климат, и просто россияне, которые ищут более теплый климат.

"У нас, в среднем, за год приезжает 60-70 тыс. населения. Мотивацией для этого являлась та реклама, которая в течение многих лет - с 2010-го года - активно продвигалась в СМИ. Реклама о том, что Краснодарский край является неким раем, где человек может себя комфортно чувствовать", - рассказывает кандидат социологических наук Ольга Малахова.

Квадратными метрами этих приезжих край обеспечил без проблем. Но социологи говорят, что ни одна программа строительства соцобъектов не успеет за таким количеством новых жителей региона. Девелоперам давно дали понять: обеспечение своего микрорайона школой, детским садом - обязательное условие появления микрорайона.

Губернатор края принял решение - создать единую программу по строительству учебных заведений. Если в радиусе 500 м от будущего жилого комплекса нет социальных объектов, компания не получит разрешение на строительство.

"Коллеги, главы муниципальных образований, просто подумайте, в целом, о детях, о жителях муниципалитетах. Как вы им в глаза будете смотреть, создавая такую ситуацию, такую проблему дефицита школьных мест и в целом школ? Это же рукотворная проблема. Она от вас же зависит. Никто же не говорит, что взять и остановить строительство. Но сбалансируйте интересы застройщиков с интересами строительства социальных объектов, с интересами жителей", - говорит губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев.

Теперь застройщику нужно еще на этапе проектирования ЖК отвести территорию под школу. Вопрос находится под личным контролем глав районов. Им предстоит обеспечить льготные тарифы на инженерные сети, а строителям нужно будет заранее подготовить все необходимые документы. Быстро возводить они умеют давно, но строить комплексно - еще нужно научиться. Такой принцип поможет "отсеять" недобросовестные или неопытные компании, уверены власти края.

"Методы, которые сейчас применяются в жилищном строительстве, по проектному финансированию, эскроу-счетам - это, в том числе, попытка из этого строительного комплекса оставить только тех, кто в состоянии сроить так. Потому что, если человек никогда этим не занимался, и для него строительство одного небольшого дома - это уже на грани подвига, то незачем ждать, что он будет размещать там какие-то социальные объекты", - объясняет советник губернатора Краснодарского края =03,25,11 методы, которые сейчас применяются в жилищном строительстве Юрий Рысин.

В крае регулярно организовывают встречи, где опытные девелоперы рассказывают об особенностях комплексной застройки своим коллегам. В целом же, возвести и жилой дом, и школу одновременно - задача реальная. Помещение, где будут учиться дети, дополнительно проверит комиссия из министерства образования. Но на сроки сдачи это если и повлияет, то незначительно.

"Строительство многоэтажного жилья, жилой недвижимости и школы - это не существенное различие с точки зрения зоны ответственности именно строительства. Сегодня и уровень подрядных организаций, и уровень качества самого застройщика достиг такого значения, когда в целом можно сказать, что отрасль справится с этой задачей, реализует необходимый для удовлетворения этого недостатка объем мест учащихся", - отмечает генеральный директор строительной компании Александр Мелишев.

В ближайшее время руководители городов и районов должны доложить главе края, сколько школ не хватает в их муниципалитетах, и какое решение они могут предложить. Одна из идей - создание учебных кластеров по европейскому типу.

[**https://kuban24.tv/item/na-kubani-s-2021-goda-zapretyat-stroitelstvo-novyh-zhk-bez-shkol-i-detsadov**](https://kuban24.tv/item/na-kubani-s-2021-goda-zapretyat-stroitelstvo-novyh-zhk-bez-shkol-i-detsadov)

Kurskcity.ru, Курск, 25 ноября 2020

В Курской области увеличивается число счетов эскроу

По данным Курского регионального отделения Банка России, в третьем квартале 2020 года показатели проектного финансирования в долевом жилищном строительстве продолжили расти, в том числе благодаря мерам государственной поддержки.

По состоянию на начало октября текущего года в Курской области открыто 378 счетов эскроу, что больше по сравнению с сентябрем на 33 %. А объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, увеличился на 44,7 % и составил до 669,6 миллиона рублей. С региональными застройщиками банки заключили 9 кредитных договоров на общую сумму 1 575,5 миллиона рублей.

- В отличие от старой схемы, когда при невыполнении застройщиком обязательств граждане оказывались один на один со своей проблемой, использование счетов эскроу снимает с дольщиков финансовый риск, который связан с конкретным застройщиком, - пояснил управляющий Курским отделением Банка России Евгений Овсянников.

Государство гарантирует защиту средств граждан, которые участвуют в долевом строительстве, - все деньги на счетах эскроу застрахованы на сумму 10 миллионов рублей.

Чтобы обезопасить себя от рисков, перед тем, как открывать счет, следует ознакомиться с перечнем банков, которые имеют право открывать эскроу-счета для финансирования долевого строительства. Опубликован список таких кредитных учреждений на сайте Банка России www.cbr.ru, сообщила пресс-служба администрации Курской области.

[**http://kurskcity.ru/news/citynews/162182**](http://kurskcity.ru/news/citynews/162182)

**Похожие сообщения:**

[**Газета Медвенские Новости (медвенские-новости.рф), п.г.т. Медвенка, 26 ноября 2020, В Курской областиколичество счетов эскроу увеличилось почти в три раза**](http://медвенские-новости.рф/obshhestvo/v-kurskoj-oblastikolichestvo-schetov-jeskrou-uvelichilos-pochti-v-tri-raza/)

[**Сайт МО Курской области (mun.rkursk.ru), Курск, 26 ноября 2020, В Курской облаcти количество счетов эскроу увеличилось почти в три раза**](http://kor.rkursk.ru/index.php?sub_menus_id=1794&id_mat=378026)

[**Золотоухинская жизнь (золотухинская-жизнь.рф), п. Золотоухино, 26 ноября 2020, Финансовая грамотность**](https://золотухинская-жизнь.рф/finansovaya-gramotnost/7944-finansovaya-gramotnost-13.html)

[**Gorod-kursk.ru, Курск, 25 ноября 2020, В Курской области увеличивается число счетов эскроу**](http://gorod-kursk.ru/news/?action=show&id=1620)

[**Лента новостей Курска (kursk-news.net), Курск, 25 ноября 2020, В Курской области увеличивается число счетов эскроу**](http://kursk-news.net/society/2020/11/25/90295.html)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 25 ноября 2020, В Курской области увеличивается число счетов эскроу.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=E5D52BE1-B986-FE4D-A54D-761EEEE0611F)

[**БезФормата Курск (kursk.bezformata.com), Курск, 25 ноября 2020, В Курской области увеличивается число счетов эскроу**](https://kursk.bezformata.com/listnews/uvelichivaetsya-chislo-schetov-eskrou/89121578/)

[**Официальный сайт администрации Курской области (adm.rkursk.ru), Курск, 25 ноября 2020, В Курской области увеличивается число счетов эскроу**](http://adm.rkursk.ru/index.php?id=13&mat_id=113337)

[**Сайт МО Курской области (mun.rkursk.ru), Курск, 25 ноября 2020, В Курской области количество счетов эскроу увеличилось почти в три раза**](http://glush.rkursk.ru/index.php?sub_menus_id=1653&id_mat=377717)

[**Сайт МО Курской области (mun.rkursk.ru), Курск, 25 ноября 2020, В Курской области количество счетов эскроу увеличилось почти в три раза**](http://cher.rkursk.ru/index.php?sub_menus_id=2121&id_mat=377706)

[**Сайт МО Курской области (mun.rkursk.ru), Курск, 25 ноября 2020, Отделение Курск ГУ Банка России по ЦФО информирует "В Курской области количество счетов эскроу увеличилось почти в три раза"**](http://ponirir.rkursk.ru/index.php?sub_menus_id=1935&id_mat=377788)

[**Официальный сайт МО Глушковский район (glush.rkursk.ru), п. Глушково, 25 ноября 2020, В Курской области количество счетов эскроу увеличилось почти в три раза**](http://glush.rkursk.ru/index.php?mun_obr=33&sub_menus_id=1653&num_str=1&id_mat=377717)

[**Сайт МО Курской области (mun.rkursk.ru), Курск, 25 ноября 2020, В Курской областиколичество счетов эскроу увеличилось почти в три раза**](http://pristen.rkursk.ru/index.php?sub_menus_id=1950&id_mat=377631)

Пресс-релизы Vedomosti.ru, Москва, 25 ноября 2020

До 90% квартир в новостройках покупается через ипотеку

Доля жилья, приобретаемого в строящихся многоквартирных домах с помощью ипотечных кредитов, достигает 90%. Об этом сообщил руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг в ходе выступления на форуме Forbes "Город. Человек. Будущее".

"Мы видим, что в многоквартирных домах сейчас доля продаж с ипотекой, благодаря льготной программе, составляет 80-90%. Раньше было порядка 50-60%. Через год все дома будут строиться с привлечением счетов эскроу. Люди не будут опасаться потерять вложенные средства, что тоже положительно повлияет на спрос. Сочетание факторов - рост доходов населения, рост защищенности, повышение качества городской среды - будут определять границы нового рынка", - отметил Михаил Гольдберг.

По его словам, в индивидуальном жилищном строительстве ситуация иная. Граждане строят за счет собственных средств, такое жилье не стандартизировано, и соответственно, индивидуальные дома существенно менее ликвидные. По этой причине ставка по кредитам на ИЖС на 2-3% выше, чем на жилье в многоквартирных домах, и эти займы не пользуются таким же спросом.

Для решения проблемы нужно привлечь в сферу индивидуального жилищного строительства профессиональных участников рынка и создать аналог договора долевого участия, подчеркнул руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ.

Напомним, по предварительной оценке ДОМ.РФ и Frank RG, за девять месяцев 2020 года выдано более 1 млн ипотечных кредитов на 2,7 трлн рублей - почти столько же, сколько за весь 2019 год. Российский рынок ипотечного кредитования к концу года достигнет абсолютного годового рекорда за всю историю наблюдений.

Рост ипотечного кредитования за девять месяцев текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2019 года составил 22% в количественном выражении и 36% в денежном.

АО "ДОМ.РФ", +7 (495) 775-47-40 mailbox@domrf.ru

Оригинал пресс-релиза

[**https://www.vedomosti.ru/press\_releases/2020/11/25/do-90-kvartir-v-novostroikah-pokupaetsya-cherez-ipoteku-**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2020/11/25/do-90-kvartir-v-novostroikah-pokupaetsya-cherez-ipoteku-)

ТАСС, Москва, 25 ноября 2020

Эксперт: площадь проданных новостроек в Московском регионе в октябре выросла почти на 70%

В целом продажи за 10 месяцев 2020 года в Московском регионе составил 3,45 млн кв. м недвижимости

МОСКВА, 25 ноября. /ТАСС/. Застройщики Московского региона в октябре продали 599,3 тыс. кв. м недвижимости, что на 68% больше по сравнению с тем же месяцем прошлого года (357,1 тыс. кв. м), следует из данных аналитического центра девелоперской группы компаний "Инград".

"Первые три месяца 2020 года рынок чувствовал себя примерно на уровне прошлых лет - 2018 и 2019 годов. Потом было порядка четырех - пяти месяцев очень заметное падение, в отдельные периоды более чем в два раза по спросу. Понятно почему - люди отложили свои покупки, частично стройки были приостановлены, частично малый и средний бизнес закрылся, а там было довольно большое количество наших потенциальных покупателей. Но если брать ситуацию с августа, то она стала заметно лучше, причем рост объемов продаж сопровождается приростом цен", - сказал в среду вице-президент "Инграда" Артем Бортневский во время онлайн-конференции.

Согласно представленным им данным, октябрьский показатель объема продаж оказался наивысшим за весь год - он на 9% больше уровня сентября, когда было продано 548,6 тыс. кв. м недвижимости. В целом продажи за 10 месяцев 2020 года в Московском регионе составил 3,45 млн кв. м недвижимости - это на 1,5% больше показателя аналогичного периода 2019 года (3,4 млн кв. м).

Причем ситуация на рынке развивалась неравномерно, отметил Бортневский. По его словам, крупные системные игроки, перешедшие на проектное финансирование, не только не уменьшили, но и несколько увеличили выручку, продажи и финансовые показатели по сравнению с 2018 и 2019 годами.

У мелких и средних компаний оживления не произошло - в среднем у них наблюдается снижение объемов продаж на 20-40%, пояснил вице-президент "Инграда". Поэтому для выравнивания ситуации строительная отрасль должна максимально быстро переходить на новый формат проектного финансирования, считает он.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10094955**](https://tass.ru/nedvizhimost/10094955)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 26 ноября 2020, Эксперт: Осенний рост продаж формируется крупными застройщиками, а мелкие и средние за год "просели" на 20 - 40%**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241382210)

[**ЕРЗ (erzrf.ru), Москва, 26 ноября 2020, Эксперт: Осенний рост продаж формируется крупными застройщиками, а мелкие и средние за год "просели" на 20 - 40%**](https://erzrf.ru/news/ekspert-osenniy-rost-prodazh-formiruyetsya-krupnymi-zastroyshchikami-a-melkiye-i-sredniye-za-god-proseli-na-2040)

[**Tutrealty.ru, Москва, 26 ноября 2020, Жилья в Подмосковье продают больше**](https://tutrealty.ru/news/5157-zhilya-v-podmoskove-prodayut-bolshe)

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 25 ноября 2020, Эксперт: площадь проданных новостроек в Московском регионе в октябре выросла почти на 70%**](http://finansenew.ru/estate/ekspert-ploshad-prodannyh-novostroek-v-moskovskom-regione-v-oktiabre-vyrosla-pochti-na-70)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 25 ноября 2020, Эксперт: площадь проданных новостроек в Московском регионе в октябре 2020 года выросла почти на 70%.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=430B9ABB-2DB6-3948-9202-AF35B1849188)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 25 ноября 2020, Площадь проданных новостроек в Московском регионе в октябре выросла почти на 70% - эксперт**

Тюменская область сегодня (tumentoday.ru), Тюмень, 25 ноября 2020

Спрос на новостройки в Тюмени вырос в полтора раза

Автор: Кузнецов Сергей

Банки бьют рекорды по выдаче ипотечных кредитов, а застройщики продают все больше квартир

Тюменская область стала лидером по переходу на новые правила строительства с использованием счетов эскроу. За восемь месяцев 2020 года объем строительства по такой схеме вырос на 132 процента и увеличился на 621 тысячу "квадратов". Такие данные приводит информационная система наш.дом.рф.

Напомним, что с 1 июля 2019 года новые проекты многоквартирного жилищного строительства в России реализуют по новой схеме. Деньги дольщиков застройщики привлекают не напрямую, а на специальные банковские счета - эскроу. Получить эти средства девелопер может лишь после сдачи дома, а в случае его банкротства деньги в полном объеме возвращают гражданам. Это исключает возможность появления новых обманутых дольщиков. Благодаря эскроу-счетам банки охотнее выдают кредиты под низкую ставку, так как уверены в возврате средств.

Как рассказала "Тюменской области сегодня" ведущий специалист по работе с банками компании "Меридиан" Екатерина Чайковская, с начала введения такой системы только одна строительная компания областного центра продала 401 квартиру на более чем миллиард рублей. Причем почти 60 процентов от этой суммы составило ипотечное кредитование от крупного банка.

Займы под рекордно низкие 6,5 процента годовых начали выдавать в апреле этого года. Сегодня ставка составляет от 5,85 процента.

- Ипотека - основной драйвер жилищного строительства, - считает Екатерина Чайковская. - Тенденция увеличения спроса на жилье прямо пропорциональна увеличению количества сделок в компании. Мы связываем это с действием социальных ипотечных программ, это очевидно.

По мнению эксперта, большое влияние на невиданный летне-осенний рост объемов продаж имел и отложенный спрос. Он накопился за время самоизоляции. Спрос на новостройки волнообразно нарастал практически каждый месяц.

- С конца июня и по настоящий момент активность покупателей только растет, - рассказала Чайковская. - Удовлетворять его пока удается во многом благодаря стабильному развитию строительной отрасли региона и своевременному переходу на эскроу-счета.

Закономерным ответом на увеличение спроса стало повышение цен. Согласно статистическим данным, стоимость квадратного метра в Тюмени с начала года выросла на 13 процентов.

Справка

По данным пресс-службы главного управления строительства региона, в настоящее время в Тюменской области ведется строительство 82 проектов (93 дома) в отношении которых заключено 5 524 договора участия в долевом строительстве, осуществляется с привлечением проектного финансирования и использованием счетов эскроу. Из них 18 проектов (22 дома) общей площадью 176 тыс. кв.м перешли на проектное финансирование после 1 июля 2019 года.

64 проекта (71 дом) общей площадью 1 097 тыс. кв.м - новые проекты, строительство которых изначально осуществляется с привлечением проектного финансирования.

Первый дом построенный с использованием счетов эскроу был сдан в Тюменской области в ноябре 2019 года.

Из-за роста ипотечного кредитования цены на квартиры в новостройках в Тюменской области повысились || Фото Сергея Кузнецова

[**https://tumentoday.ru/2020/11/25/v-etom-godu-spros-na-novostrojki-v-tyumeni-vyros-v-poltora-raza/**](https://tumentoday.ru/2020/11/25/v-etom-godu-spros-na-novostrojki-v-tyumeni-vyros-v-poltora-raza/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Тюмень (tumen.bezformata.com), Тюмень, 25 ноября 2020, Спрос на новостройки в Тюмени вырос в полтора раза**](https://tumen.bezformata.com/listnews/spros-na-novostroyki-v-tyumeni-viros/89114220/)

РИА Воронеж (riavrn.ru), Воронеж, 25 ноября 2020

Воронежский сенатор заявил о важности проектного финансирования инженерной инфраструктуры

Автор: Вороновская Ольга

Воронежский сенатор заявил о важности проектного финансирования инженерной инфраструктурыВ Совете Федерации прошли парламентские слушания на тему "Функционирование института проектного финансирования деятельности застройщиков в регионах: проблемы и пути их решения". Сенатор от Воронежской области Сергей Лукин поучаствовал в обсуждении проблем в строительной отрасли с представителями руководства профильных министерств и ведомств, органов государственной власти субъектов РФ, отраслевых объединений, строительных и инвестиционных компаний.

Замминистра строительства РФ Никита Стасишин отметил, что переход отрасли на проектное финансирование по состоянию на 20 ноября составляет 55,5% - на эскроу счета перешли 3 160 проектов из 5 691. Также чиновник назвал необходимость подведения магистральной инфраструктуры к новым строительным площадкам одним из ключевых вопросов, сдерживающих строительство жилья с привлечением проектного финансирования. По его мнению, решение этой проблемы требует привлечения всех мер поддержки, включая возможности национальных проектов, а также инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций.

Сенатор Сергей Лукин подчеркнул, что механизм проектного финансирования необходимо применять не только при строительстве жилых домов, но и для создания необходимой инженерной инфраструктуры, в том числе внеплощадочных сетей. Парламентарий отметил, что стартовые затраты на инфраструктурные объекты при освоении любого земельного участка занимают от 10% до 12% в общей стоимости жилья. Это значительные суммы, которые включаются застройщиком в себестоимость строительства, и, соответственно, увеличивают рыночную стоимость квартир.

- Парадоксально, что банком финансируется строительная площадка, а то, что находится за ее пределами, но обеспечивает жилищное строительство, остается за рамками проектного финансирования. По мнению многих застройщиков, если мы сегодня не создадим условия для проектного финансирования инфраструктуры, у нас просто не будет перспективы для увеличения объемов жилищного строительства, - заявил Сергей Лукин.

По мнению парламентария, внедрения инфраструктурных облигаций и государственно-частного партнерства для решения этого вопроса будет недостаточно. Необходимо, чтобы создание инженерной инфраструктуры развивалось опережающими темпами. Сенатор напомнил, что президент Владимир Путин на расширенном заседании Госсовета в конце сентября обратил внимание Правительства на синхронизацию инвестиционных программ естественных монополий с планами развития жилищного строительства в регионах.

- Может наступить момент, когда без инфраструктуры жилищное строительство, вместо того, чтобы давать дальнейшее увеличение, просто будет стагнировать, - отметил Сергей Лукин.

Между тем ресурсоснабжающие организации требуют внести значительную часть стоимости присоединения максимальной мощности объектов всей территории предполагаемой застройки в короткий промежуток времени. В частности, ПАО "Россети" при подключении мощности более 670 кВт берет плату за подключение в размере 70% стоимости присоединения двумя первыми платежами в течение 15 дней, и 30% в течение трех-шести месяцев с даты заключения договора. Росводоканал и тепловые сети предусматривают первый платеж в размере 50% в течение 15 дней, второй платеж - 30% в срок два месяца, и 20% - третий платеж, после подписания акта о техприсоединении.

У застройщиков нет такого объема собственных средств, а банки дают кредиты вне рамок проектного финансирования под более высокий процент. Особенно остро эта проблема стоит при развитии застроенных территорий и освоении новых участков под масштабное строительство.

Сергей Лукин выразил уверенность, что решение указанной проблемы повысит доступность жилья и будет сдерживать рост рыночной стоимости квадратного метра.

С мнением сенатора согласилась Ольга Попова. Она отметила, что стоимость создания инфраструктуры является одним из наиболее значимых факторов, оказывающих влияние на жилищное строительство. По ее оценке, в бюджете проекта доля расходов на эту статью в некоторых случаях может достигать 20%.

Сергей Лукин, в свою очередь, поддержал предложения президента ассоциации "НОСТРОЙ" Антона Глушкова о снижении налоговой нагрузки на застройщиков.

- В настоящее время при передаче инженерных сетей в публичную собственность или ресурсоснабжающим организациям мы фактически сталкиваемся с двойным налогообложением, что также в конечном итоге влияет на стоимость жилья, - отметил парламентарий, высказавшись, в частности, за исключение из тарифов на технологическое присоединение налога на прибыль и НДС.

Также на заседании рассмотрели такие актуальные вопросы, как финансирование низкомаржинальных проектов, снижение административной нагрузки на застройщиков, расширение спроса на первичном рынке жилья и другие.

Все поступившие предложения направят на рассмотрение Правительству РФ, Банку России, Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, Акционерному обществу ДОМ.РФ.

[**https://riavrn.ru/news/voronezhskij-senator-zayavil-o-vazhnosti-proektnogo-finansirovaniya-inzhenernoj-infrastruktury/**](https://riavrn.ru/news/voronezhskij-senator-zayavil-o-vazhnosti-proektnogo-finansirovaniya-inzhenernoj-infrastruktury/)

**Похожие сообщения:**

[**Аргументы и Факты (vrn.aif.ru), Воронеж, 25 ноября 2020, Лукин высказался за проектное финансирование при создании инженерных сетей**](https://vrn.aif.ru/politic/gover/lukin_vyskazalsya_za_proektnoe_finansirovanie_pri_sozdanii_inzhenernyh_setey)

[**БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 25 ноября 2020, Сенатор Сергей Лукин: Без проектного финансирования инженерной инфраструктуры у жилищного строительства не будет перспектив**](https://voronej.bezformata.com/listnews/lukin-bez-proektnogo-finansirovaniya/89113781/)

[**БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 25 ноября 2020, Воронежский сенатор заявил о важности проектного финансирования инженерной инфраструктуры**](https://voronej.bezformata.com/listnews/o-vazhnosti-proektnogo-finansirovaniya/89113573/)

[**БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 25 ноября 2020, Сергей Лукин: Без проектного финансирования инженерной инфраструктуры у жилищного строительства не будет перспектив**](https://voronej.bezformata.com/listnews/proektnogo-finansirovaniya-inzhenernoy/89112944/)

[**В курсе (v-kurse-voronezh.ru), Воронеж, 25 ноября 2020, Сенатор Сергей Лукин: Без проектного финансирования инженерной инфраструктуры у жилищного строительства не будет перспектив**](https://v-kurse-voronezh.ru/politika-novosti/80060)

[**Экономика и жизнь # Черноземье (eizh.ru), Воронеж, 25 ноября 2020, Сенатор Сергей Лукин: Без проектного финансирования инженерной инфраструктуры у жилищного строительства не будет перспектив**](http://eizh.ru/articles/sotsiosfera/senator-sergey-lukin-bez-proektnogo-finansirovaniya-inzhenernoy-infrastruktury-u-zhilishchnogo-stroi/)

[**Комсомольская правда (vrn.kp.ru), Воронеж, 25 ноября 2020, Сенатор Сергей Лукин: Без проектного финансирования инженерной инфраструктуры у жилищного строительства не будет перспектив**](https://www.vrn.kp.ru/daily/21712091/4327763/)

[**Единая Россия Воронежская область (voronezh.er.ru), Воронеж, 25 ноября 2020, Сергей Лукин: Без проектного финансирования инженерной инфраструктуры у жилищного строительства не будет перспектив**](https://voronezh.er.ru/activity/news/sergej-lukin-bez-proektnogo-finansirovaniya-inzhenernoj-infrastruktury-u-zhilishnogo-stroitelstva-ne-budet-perspektiv)

[**Вести ПК в Воронеже (vrn.vestipk.ru), Воронеж, 25 ноября 2020, Сенатор Сергей Лукин: Без проектного финансирования инженерной инфраструктуры у жилищного строительства не будет перспектив**](https://vrn.vestipk.ru/archives/177915)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 25 ноября 2020, Сенатор Сергей Лукин: Без проектного финансирования инженерной инфраструктуры у жилищного строительства не будет перспектив**](https://news-life.pro/amur-obl/266879940/)

[**Труд # Черноземье (trudcher.ru), Воронеж, 25 ноября 2020, Сенатор Сергей Лукин: Без проектного финансирования инженерной инфраструктуры у жилищного строительства не будет перспектив**](http://trudcher.ru/news/economy/senator-sergey-lukin-bez-proektnogo-finansirovaniy/)

[**http://www.kommersant.ru/doc/4585441**](http://www.kommersant.ru/doc/4585441)

Eadaily.com, Москва, 25 ноября 2020

Эксперт: Поддержка застройщиков - борьба не с причиной, а со следствием

Министерство строительства и ЖКХ разработало комплекс мер по поддержке региональных застройщиков с низкой рентабельностью. Эти инициативы Минстроя обретают особое значение в контексте рассмотрения в Госдуме так называемого законопроекта о всероссийской реновации. О новых перспективах строительного рынка и возможных последствиях чиновничьих инициатив корреспондент EADaily побеседовал с управляющим "Kuzin Consulting" Георгием Кузиным.

- Действительно, в некоторых регионах разница между себестоимостью строительства и рыночной ценой новостроек незначительна. Доходность девелопмента там недостаточна ни для стабильной работы, ни, тем более, для развития, - констатирует эксперт. - Да и проектное финансирование усугубило ситуацию - если раньше можно было начинать проект и собирать деньги инвесторов не думая о финмодели, то теперь банки просто не дают денег на рисковые проекты.

- В каких случаях застройщикам действительно не обойтись без поддержки?

- Ситуация с низкой маржой девелоперов характерна больше для депрессивных городов, где средние доходы населения невысоки. Получается, что остановка стройки еще более усугубляет и без того сложную экономическую ситуацию и обостряет социальные проблемы.

На мой взгляд, в общем, идея поддержки застройщиков в таких регионах правильная. В сегодняшней ситуации у Минстроя очень мало вариантов стимулирования отрасли. Субсидирование ставок по ипотеке больше всего помогло крупным рынкам, в первую очередь московскому. Проще говоря, тем у кого деньги и так были. А вот тем, у кого их нет и не было, необходимо помогать адресно.

- Когда можно ожидать результатов такой помощи?

- Думаю, эта программа, как и любые программы такого рода даст результат не сразу, потребуется какое время на подготовку и отработку системы, но в дальнейшем она должна дать результаты.

- А каковы риски ее реализации?

- Особых рисков для экономики региона и строительной сферы я не вижу, в результате помощи застройщики смогут продолжать работать, вносить свой вклад в валовой региональный продукт (ВРП), сохранить рабочие места платить налоги. Сложности могут возникнуть после окончания программы, как и все нерыночные методы стимулирования она борется не с причиной, а со следствием. Но в текущей ситуации другого выхода нет.

Цены на квартиры вряд ли поменяются - теоретически из-за дополнительного предложения они должны были бы снизится. Однако, на небольших рынках, да еще и низкой девелоперской маржой они обычно стабильны.

[**https://eadaily.com/ru/news/2020/11/25/ekspert-podderzhka-zastroyshchikov-borba-ne-s-prichinoy-a-so-sledstviem**](https://eadaily.com/ru/news/2020/11/25/ekspert-podderzhka-zastroyshchikov-borba-ne-s-prichinoy-a-so-sledstviem)

Коммерсантъ # Воронеж (Черноземье).ru, Воронеж, 25 ноября 2020

Рынок на подъеме

Реформу в строительстве жилья назвали успешной

Участники отраслевой онлайн-конференции "Время изменений: рынок недвижимости - взгляд в будущее", которая состоялась на ресурсе для крупного бизнеса СБЕР Про Медиа, обсудили ситуацию на рынке, меры поддержки, новые тренды и технологии, меняющие отрасль.

Проектное финансирование и переход на эскроу-счета - стало главной темой 2020 года для всех участников рынка. По мнению спикеров конференции, реформа отрасли состоялась. Доля строящихся со счетами эскроу домов составляет на сегодня почти 50% и эта цифра с каждым днем растет. К концу следующего года она составит, по подсчетам экспертов, 90%. Как отметила заместитель Председателя Банка России Ольга Полякова, проектное финансирование является сегодня "самым динамичным сегментом корпоративного кредитования". Кредитные лимиты открыты на уровне почти 2 трлн руб., остатки на счетах эскроу полностью покрывают необходимый для окончания проектов объем финансирования.

Сбер стал лидером рынка по проектному финансированию. Председатель Правления Сбербанка Анатолий Попов привел такие цифры: по количеству договоров с эскроу доля Сбера сегодня составляет свыше 60%. С начала перехода отрасли на новую модель в Сбербанке принято почти 1,5 тыс. положительных решений по сделкам проектного финансирования с эскроу на сумму 1,9 трлн руб. Кредитный портфель девелоперов жилья в банке вырос за прошлый год почти вдвое, с начала 2020 года - более чем на 70%, и превысил 760 млрд руб. Сбер открыл более 160 тыс. счетов эскроу для физлиц на общую сумму около 0,5 трлн руб. 10% эскроу-счетов уже раскрыто.

"Сейчас в банке внедрен проектный бридж, в нашем кредитном портфеле уже около 30 таких сделок на сумму более 30 млрд руб. Еще один интересный для девелоперов продукт - "два в одном", который сразу предусматривает транш на начальное финансирование и транш на начало строительства. Не менее интересный продукт - банковская гарантия на покупку земли, позволяющий застройщику не привлекать на оплату земли собственные средства. Такой заем стоит дешевле банковского кредита", - рассказал об очередных новациях Анатолий Попов.

Безусловно, подъему на рынке строительства жилья способствовали меры господдержки сектора. Как отметил вице-премьер Марат Хуснулин, они были не только финансового характера, но и регуляторного, что важно для ускорения инвестиционной фазы и оборота денег в отрасли.

Ипотека под 6,5% годовых ускорила продажи жилья. Это способствует завершению строительства по старой схеме и гарантирует от появления новых обманутых дольщиков, подчеркнул заместитель Министра строительства ЖКХ РФ Никита Стасишин.

Для застройщиков этот год оказался мега-удачным, отметили спикеры. Благодаря ипотеке под 6,5% многие девелоперы годовые планы продаж выполнили уже в октябре. Как показывают статистические данные Сбера, спрос на ипотеку существенно вырос. Если с начала года объем средств на счетах эскроу ежемесячно увеличивался на 15-20%, то начиная с июля, когда программа набрала обороты, и вырос средний чек кредита, прирост составил 25%. Показательны в этой итоги 9 месяцев текущего года Центрально-Черноземного банка Сбербанка. Выдано около 31,2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 50 млрд руб. Причем, в 3 квартале больше, чем за первое полугодие 2020 года. Средняя сумма займа на жилье превысила 1,6 млн руб.

Более всего жилищных кредитов от Сбербанка получили жители Воронежской области, которые за девять месяцев 2020 года отпраздновали свыше 11,3 тысячи новоселий. Общий объем выданных Центрально-Черноземным банком кредитов составил почти 18,8 млрд руб.

В качестве резюме обсуждения сложившихся тенденций на рынке жилья эксперты и участники отметили тренд на увеличение спроса и снижение предложения. Это, по мнению Ильдара Хусаинова, основателя и руководителя компании "Этажи", приведет к дальнейшему росту цен на жилье до середины следующего года.

Среди вопросов от девелоперов спикерам конференции в абсолютном топе, хотя и в различных формулировках, оказался: "Как поменяются правила игры в строительстве апартаментов?". Никита Стасишин снизил накал волнений, пояснив: "Никто ничего не запрещает. Мы не меняем правила игры, потому что сегодня таких правил нет. По факту идет строительство нежилых зданий. И наша задача - внести ясность в регуляторику по некоторым основным принципиальным позициям". Это, к примеру возможность учета объемов строительства апартаментов в учете ввода жилых помещений, справедливого формирования тарифов за ЖКУ, которые в нежилых помещениях кратно выше. Замминистра строительства и ЖКХ пообещал, что все изменения, касающиеся правил строительства апартаментов, будут внесены только после широкого обсуждения с экспертами и участниками рынка.

Отдельная панельная дискуссия конференции была посвящена PropTech -2021 - технологиям, меняющим рынок недвижимости. В ней приняли участие исполнительный директор Глобального маркетингового центра, генеральный директор дубайского филиала Nikken Sekkei Фади Джабри, специальный посланник мэра Парижа по вопросам "умных" городов Карлос Морено и другие спикеры. Было отмечено, что применение высоких технологий перестают быть уделом только крупных компаний по причине большей их ценовой доступности. Среди наиболее востребованных рынком технологий названы "умный дом", Bim-технология, технология дополненной реальности, аэрофотомониторинг в строительстве.

Участники конференции получили много ценной информации для выработки своих практических и стратегических планов.

Примечательно, что подобные дискуссии на ресурсе СБЕР Про Медиа проходят регулярно с конца апреля 2020 года. В ходе онлайн-встреч топ-менеджеры Сбера, дочерних компаний его экосистемы, партнеров и клиентов банка рассказывают о стратегиях и трендах, делятся опытом перестройки бизнес-процессов и обсуждают развитие различных отраслей.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4585303**](http://www.kommersant.ru/doc/4585303)

РБК (rbc.ru), Москва, 25 ноября 2020

Как жилищное строительство адаптируется к новым реалиям рынка

Строительная отрасль, несмотря на экономические трудности и пандемию COVID-19, остается одним из главных драйверов развития экономики в России. Ключевым изменением последних лет в сфере жилищного строительства стал переход отрасли на проектное финансирование, позволивший застройщикам на останавливать работу в период пандемии. Об основных результатах реформы долевого строительства рассказали ведущие эксперты рынка в рамках онлайн-конференции "Время изменений: рынок недвижимости - взгляд в будущее", прошедшей 24 ноября на площадке Сбера.

Переход на эскроу

Отрасль жилищного строительства в России успешно перешла на новую модель финансирования с привлечением счетов эскроу, сообщил в формате видеоинтервью вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

"В целом отрасль перешла на счета эскроу, и в первую очередь это, конечно, крупные регионы - Москва, Санкт-Петербург, Московская область. В основном переход уже завершен, подавляющее большинство новых проектов начинается по эскроу-счетам", - сказал Хуснуллин.

Почти половина всего строящегося жилья в России уже возводится с привлечением проектного финансирования, и каждый день эта цифра растет, отмечает зампред правления Сбербанка Анатолий Попов.

"К концу следующего года около 90% объектов будет строиться с использованием этой модели", - подчеркнул Попов.

Он отметил, что "Сбер" стал лидером по проектному финансированию жилья в России.

"Наша доля по количеству договоров проектного финансирования с эскроу сегодня составляет более 60%. Кредитный портфель девелоперов жилья в банке вырос за прошлый год почти вдвое, с начала 2020 года - более чем на 70% и превысил 760 млрд руб. Мы открыли более 160 тыс. счетов эскроу для физлиц на общую сумму около 0,5 трлн руб.", - пояснил Попов.

Спикер добавил, что с начала перехода отрасли на новую модель финансирования в "Сбере" принято более 1,5 тыс. кредитных решений на сумму 1,9 трлн руб., в том числе в 2020 году одобрено более половины из них.

В свою очередь зампред ЦБ РФ Ольга Полякова рассказала, что в России уже полностью завершены 299 проектов жилищного строительства с использованием счетов эскроу.

"По данным на 1 ноября, 64 млрд руб. со счетов эскроу перечислены застройщикам. Можно сказать о том, что цель перехода на проектное финансирование достигнута", - сказала Полякова.

Она отметила, что в России нет ни одного проблемного проекта, который финансируется по новой схеме.

По словам Поляковой, общий объем средств на счетах эскроу для финансирования строительства в России сегодня достиг 850 млрд руб.

"Задолженность застройщиков сейчас составляет где-то в районе 800 млрд руб. Постепенно застройщики выбирают кредитный лимит, это связано с тем, что им необходимо строить поэтапно проекты. Если мы говорим об остатках на счетах эскроу, то цифра превышает эту задолженность, она сейчас составляет 850 млрд руб.", - сказала Полякова.

По ее словам, средняя ставка по кредитам для застройщиков сейчас ниже 5%.

При этом по многим проектам ставка приближается к нулю, отметил Попов. "Эти проекты эффективные, они хорошо продаются, и, конечно, когда идет полное наполнение, то это очень эффективно для застройщиков, поскольку ставка снижается", - пояснил эксперт.

Поддержка строительства

В период пандемии правительство также оказало поддержку застройщикам, субсидировав ставки по кредитам. Она предназначена для компаний, которые обязуются сохранить штатную численность сотрудников и ввести запланированные проекты до конца 2021 года.

"Эта программа должна продлиться до конца 2021 года", - отметил Никита Стасишин, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Он пояснил, что этот механизм особенно актуален для застройщиков в регионах, где наблюдается низкая рентабельность проектов.

По словам Никиты Стасишина, в настоящее время правительство также завершило разработку мер поддержки низкомаржинальных проектов региональных застройщиков, которые столкнулись с трудностями при переходе на проектное финансирование.

Ситуация с ипотекой

Ключевой мерой поддержки строительной отрасли в условиях пандемии стала госпрограмма льготной ипотеки со ставкой 6,5%, запущенная правительством в апреле этого года, отметили эксперты. Несмотря на непростую экономическую ситуацию, программа существенно увеличила спрос на новостройки.

"Наши исследования показывают, что количество людей, которые хотят приобрести жилье и решить свою жилищную проблему в среднесрочной перспективе, растет. Более 20% среди опрошенных говорят, что хотят улучшить свои жилищные условия", - отметил старший вице-президент Сбербанка Владимир Ситнов.

Он добавил, что в России также меняются запросы на приобретаемое жилье: покупатели уделяют внимание этажности дома, планировочным решениям, обеспеченности инфраструктурой. "Поэтому речь идет о формировании качественного спроса", - отметил Ситнов.

В первую очередь увеличению спроса на жилье способствовала льготная программа ипотеки, отмечает вице-президент, директор дивизиона "ДомКлик" Сбербанка Николай Васев.

"Государственная программа внесла серьезный вклад в рост спроса. Если посмотреть на структуру спроса, то первичное жилье, приобретаемое в рамках госпрограммы, занимает сейчас более 80%", - отметил Васев.

Эксперт добавил, что в условиях повышенного спроса на рынке новостроек отмечается существенное сокращение предложения.

"Предложение вымывается, поскольку рынок не был готов к такому взрывному росту спроса и не смог резко возобновить инвентарь для продажи. Поэтому с учетом высокого спроса застройщикам нужно расширять мощности, покупать больше земель и строить больше домов", - заключил эксперт.

Новые технологии в строительстве

Девелоперы уделяют особое внимание передовым технологиям в строительстве, таким как "умный дом" и BIM-проектирование. Однако в условиях пандемии застройщики также внедряют на этапах строительства технологии, позволяющие обезопасить рабочие процессы, отметила управляющий директор - начальник управления финансирования недвижимости Сбербанка Светлана Назарова. Об одной из них рассказал вице-президент по финансам AVA Group Артем Шишкин.

"Мы получили проектное финансирование в Сбербанке на строительство ЖК Novella и, чтобы обеспечить безопасность наших сотрудников, приобрели у компании VisionLabs программный комплекс, который позволяет контролировать температуру одновременно более 40 человек на стройплощадке. Мы установили его в местах массового прохождения сотрудников, и за день данный комплекс показывает общую температуру всех сотрудников. В случае ее повышения система нам сигнализирует, и мы принимаем меры для более детального контроля за здоровьем сотрудников", - пояснил Шишкин.

Он добавил, что система также подключается к видеонаблюдению за стройплощадкой.

В свою очередь коммерческий директор компании VisionLabs Илья Романов отметил, что применение биометрических технологий на строительных площадках становится все более актуальным: "Мы достаточно часто сталкиваемся с подобными проектами. Компьютерные технологии и компьютерное зрение все глубже проникают в различные сферы нашей жизни. Сейчас компьютерное зрение - это большой сектор различных устройств, в том числе по биометрической идентификации и термоконтролю".

Романов отметил, что эти технологии позволяют оперативно произвести замер температуры в большом потоке людей и интегрировать системы с текущей инфраструктурой проектов.

К обсуждению ключевых тем конференции "Время изменений: рынок недвижимости - взгляд в будущее" в формате видеообращений также присоединились международные эксперты Фади Джабри и Карлос Морено.

[**https://www.presscentr.rbc.ru/tpost/vi6ifcc6u1-kak-zhilischnoe-stroitelstvo-adaptiruets**](https://www.presscentr.rbc.ru/tpost/vi6ifcc6u1-kak-zhilischnoe-stroitelstvo-adaptiruets)

Аргументы и Факты (nsk.aif.ru), Новосибирск, 25 ноября 2020

Специалист Центрального банка РФ рассказал о ситуации на ипотечном рынке

Время сейчас нестабильное, люди стараются вложить деньги в недвижимость, чтобы хоть как-то их сберечь. Доходы населения значительно упали, но продажи жилья на вторичном и первичном рынках не снижаются.

В конце октября Банк России сохранил ключевую ставку на уровне 4,25% годовых. Есть вероятность, что ее снизят еще больше, и это отражается на ипотечных ставках. Кроме этого, влияют на рост объемов продаж жилья и льготные программы кредитования.

О ситуации на рынке ипотеки мы поговорили с экспертом Сибирского ГУ Банка России Анной Семерьяновой.

Ситуация на рынке

- Как складывается ситуация в области ипотечного кредитования в Новосибирске и Новосибирской области?

- Низкие ставки обусловили рост ипотечного кредитования. В Новосибирской области за январь - сентябрь текущего года выдано более 28 тысяч ипотечных кредитов на сумму 64 млрд рублей. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество выданных кредитов увеличилось на 26%, а их сумма - на 39%.

На первичном рынке рост еще заметнее. Здесь за тот же период выдано почти 8,5 тысяч кредитов на сумму 22 млрд рублей. Это превышает показатели января - сентября прошлого года на 38% в количественном выражении и на 59% - в денежном.

- Расскажите о государственных программах поддержки граждан в ипотечном кредитовании.

- Правительство РФ продлило программу льготного ипотечного кредитования до 1 июля 2021 года. По этой программе можно взять ипотеку на покупку квартиры у застройщика по ставке не выше 6,5% и при первоначальном взносе не менее 15%. Жители региона активно пользуются этой программой. На конец октября выдано более 7 тысяч таких кредитов, более чем на 17 млрд рублей. Это восьмое место в России.

Помимо этой программы, сейчас действует семейная ипотека, по которой можно получить кредит на покупку жилья у застройщика под льготные 6% на весь срок действия договора. В программе могут участвовать семьи, в которых второй или последующий ребенок родились в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года. Новосибирская область также входит в топ-10 регионов по объему сделок по покупке квартир в новостройках по семейной ипотеке.

Кроме того, семьи, в которых рождается третий или любой последующий ребенок в период с начала 2019 года до конца 2022 года, могут получить от государства 450 тысяч рублей для погашения ипотечного кредита.

С начала 2020 года действует сельская ипотека. Для приобретения готового и строящегося жилья в сельской местности по этой программе ипотечная ставка не превышает 3% годовых. Максимальная сумма - 3 млн руб.

Об эскроу-счетах

- Введение эскроу-счетов в обязательном порядке отразилось на стоимости квадратных метров? Ваше видение по этому вопросу.

Новый механизм финансирования жилищного строительства призван минимизировать риски дольщиков, их деньги на счетах эскроу защищены.

В целом влияние ввода проектного финансирования на динамику издержек застройщиков и цен на жилье пока можно оценить как сдержанное.

Стоит добавить, что на цены действует несколько факторов. В этом году существенно снизились средние ставки по ипотечным кредитам. Это произошло как благодаря переходу Банка России к мягкой денежно-кредитной политике - снижению ключевой ставки, так и за счет действия льготных ипотечных программ. Благодаря последним, некоторые потенциальные покупатели жилья на вторичном рынке в результате приобрели жилье в новостройках. Все это привело к тому, что спрос на первичном рынке вырос. А ввод нового жилья в эксплуатацию сдерживали противоэпидемические меры. Поэтому предложение нового жилья в этот период было ограничено, что создавало предпосылки к росту цен.

Помогают ли ипотечные каникулы

- Расскажите, как часто пользуются люди ипотечными каникулами и насколько эта мера эффективна?

В этом году ипотечные каникулы можно было получить по двум законам. Первые ипотечные каникулы не связаны с пандемией, эта норма работает в России с 31 июля 2019 года для заемщиков, которые попали в трудную жизненную ситуацию - потеря работы, получение инвалидности, значительное снижение дохода и некоторые другие. Эти ипотечные каникулы продолжают работать и сейчас. По ним поступило 1410 заявок от жителей Новосибирской области, 53% из рассмотренных заявок одобрено. Объем ссудной задолженности по договорам, по которым предоставлены ипотечные каникулы, составляет около 1,2 млрд рублей.

Второй вид ипотечных каникул был временной мерой, введенной из-за пандемии и режима самоизоляции, когда у многих людей снизились доходы. Обратиться за ними могли те, у кого доходы упали более чем на 30%. Срок предоставления таких каникул закончился 30 сентября 2020 года. С начала пандемии поступила 2461 заявка на предоставление таких каникул, 72% из рассмотренных заявок одобрено. Объем ссудной задолженности по договорам, по которым предоставлены кредитные каникулы, составляет более 1,5 млрд рублей. Для тех заемщиков, которые не подходили под условия каникул, обязательных по законам, банки в условиях пандемии предлагали и собственные программы реструктуризации, которые позволяли отсрочить или снизить платежи по ипотечным кредитам. По данным программам было подано 4050 заявок, 47% из рассмотренных заявок одобрено. Объем ссудной задолженности по договорам, по которым проведена реструктуризация, составляет более 3,1 млрд рублей.

Автор: Анастасия Федорченко

[**https://nsk.aif.ru/money/specialist\_centralnogo\_banka\_rf\_rasskazal\_o\_situacii\_na\_ipotechnom\_rynke**](https://nsk.aif.ru/money/specialist_centralnogo_banka_rf_rasskazal_o_situacii_na_ipotechnom_rynke)

**Похожие сообщения:**

[**RU24.pro, Москва, 25 ноября 2020, Специалист Центрального банка РФ рассказал о ситуации на ипотечном рынке**](https://ru24.pro/266859716/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 25 ноября 2020, Специалист Центрального банка РФ рассказал о ситуации на ипотечном рынке**](https://news-life.pro/novosibirsk-obl/266859716/)

Dp.ru, Санкт-Петербург, 25 ноября 2020

Страсти по жилью: льготная ипотека оставила банки без заемщиков

Автор: Петров Евгений

Правительственная ипотечная программа подтолкнула спрос на займы и оставила банки без кредитуемых.

Льготная ипотека на строящееся жилье наконец продлена. Банки-участники просили у чиновников еще один год, но правительство пока остановилось на 8 месяцах, продлив действие программы до июля 2021 года.

Скептики критикуют инициативу за то, что она разогнала цены на недвижимость. По оценке "ДП", с начала года в масс-сегменте они выросли на 16%. С другой стороны, предложение от застройщиков сокращается: второй год они работают по новой схеме финансирования и продаж дольщикам через эскроу-счета, что и ведет к удорожанию жилья. Из-за активизации спроса на ипотеку к ноябрю текущего года банки столкнулись с ситуацией, что кредитовать больше некого.

Потеря субсидий

Субсидирование ипотечных ставок стартовало в апреле 2020-го как некая антикризисная мера, способная поддержать и застройщиков, и банки. Председатель правительства РФ Михаил Мишустин отчитался, что благодаря запуску программы доля таких ссуд в общей выдаче кредитов на стройку составила 90%.

По данным "Дом.рф", в программе аккредитованы около 80 банков (всего их 420 в стране), из них в Петербурге по ее условиям работают 25 кредитных организаций. Интерес банкиров к субсидированной ипотеке угас уже к осени текущего года.

Кредитор обязуется выдать ипотеку по ставке не более 6,5% годовых. Разницу между выданной и рыночной ставками банк должен получать в виде субсидии ежемесячно. Согласно постановлению правительства рыночное значение привязано к ключевой ставке ЦБ РФ, увеличенной на 3%.

На момент запуска льготной ипотеки, 17 апреля нынешнего года, она равнялась 6% годовых, то есть банк мог рассчитывать на субсидии в размере 2,5% годовых. К маю ставку снизили до 5,5%, к июлю - до 4,5%, с августа и на текущий момент ее размер - 4,25%. Фактические потери банков (вернее, недополученный доход) к декабрю текущего года пропорционально снизились до 0,75% годовых. Некоторые банки, стремясь выиграть в конкурентной борьбе, снижали ставки до 5,9% и даже ниже.

Погоня за объемами выдачи привела к тому, что они сами себя оставили без субсидий. По сведениям "Дом.рф", к сентябрю в виде субсидий банкам-кредиторам в Петербурге с апреля было направлено всего 19,4 млн - при объеме выданных льготных ипотек 27,3 млрд рублей.

Также благодаря программе с 17 апреля по 1 ноября 2020 года дешевле должны были стать кредиты на сумму 0,9 трлн рублей для 240 тысяч человек. По оценке правительства РФ, продление программы на 8 месяцев позволит выдать еще 2,8 трлн рублей 350 тысячам заемщиков.

Точные затраты из бюджета страны на субсидирование коммерческих банков публично не названы: известно, что на первый этап выделено 6 млрд рублей.

Кредиторы отмечают, что субсидии в период пандемии коронавируса помогли восстановить спрос на ипотеку на первичном рынке. Так, в пресс-службе Сбербанка рассказали, что доля льготных кредитов в общем объеме на первичном рынке превысила 80%. По оценке ВТБ, в банке доля таких кредитов на начало октября превысила 45%.

По статистике ЦБ РФ, количество выданных ипотечных кредитов на строящееся жилье в апреле-сентябре текущего года в Петербурге составило 17,9 тыс., что на 17% больше аналогичного периода годом ранее. В денежном выражении объем вырос в 1,4 раза, до 64 млрд рублей.

Сопоставление цифр свидетельствует, что льготная ипотека помогла приросту рынка, но в основном только за счет увеличения средних сумм кредитов, с 1,3 млн до 1,9 млн рублей в августе. В прошлом году, например, рынок в количественном выражении рос более динамично, на 20-25%. Впрочем, в прошлом году эксперты сетовали, что спрос на строящееся жилье искусствен и подогрет предстоящими изменениями на рынке долевого участия и перехода на эскроу-счета.

Можно ниже

После бурного спроса на льготную ипотеку в минувшем сентябре наступил период охлаждения: ЦБ РФ отмечает, что срок кредита увеличился на один календарный год, до 18 лет и 4 месяцев, при этом средняя ставка впервые с момента запуска льготной ипотеки выросла, с 6,14 до 6,16% годовых.

Соотношение кредитов на первичном и вторичном рынках в городе с пикового значения в июне (56%) к сентябрю скатилось до 42% - впервые за последние 3 года. Традиционный новогодний ажиотаж на кредитные продукты, вероятно, скажется и на ипотеке, но в целом банкиры настроены скептично: кредитовать больше некого. "Мы ожидаем планомерное снижение темпов выдачи ипотеки в рамках госпрограммы на фоне отсутствия тенденции к увеличению платежеспособного спроса населения", - прогнозирует Екатерина Синельникова, заместитель директора департамента продуктов банка "Санкт-Петербург".

Сложности с реализацией льготной ипотеки возникли и с другой, неожиданной стороны. Всего по стране с апреля до середины октября Росреестр зарегистрировал по программе ипотеки с господдержкой 97,2 тыс. сделок. В мае было оформлено 9,3 тыс., превысив к сентябрю планку в 20 тыс. сделок. По данным "Дом.рф", к середине октября выдано более 227 тыс. льготных ипотек. Разница объясняется тем, что не все документы прошли регистрацию. Закрытие весной МФЦ из-за пандемии сделало невозможным регистрацию договоров долевого участия, и осенью банки оказались в еще более сложной ситуации. Росреестр из-за обновления программного обеспечения увеличил сроки регистрации, к тому же МФЦ вновь перешли на работу по записи. Вынужденные ограничения подталкивают застройщиков и кредиторов внедрять дистанционные каналы взаимодействия с госорганом, за счет чего статистически увеличивается доля электронных регистраций. Большинство заемщиков не готовы нести дополнительные расходы на подобные услуги. Формально, если пару месяцев сделка не будет зарегистрирована, заемщик ничего не теряет: установленная ставка по ипотеке неизменна весь срок кредитования.

Заинтересован в ускорении сроков именно кредитор: в противном случае он не может предоставить документы на получение субсидии. Кроме того, банки еще весной увлеклись разработкой и популяризацией совместных программ с застройщиками, особенно с теми, которых они сами кредитуют в рамках проектного финансирования. Заданный государством вектор ставки 6,5% показал, что и российские банкиры могут кредитовать дешево.

[**https://www.dp.ru/a/2020/11/25/Strasti\_po\_zhilju/**](https://www.dp.ru/a/2020/11/25/Strasti_po_zhilju/)

**Похожие сообщения:**

[**Российская гильдия управляющих и девелоперов (rgud.ru), Санкт-Петербург, 25 ноября 2020, Страсти по жилью: льготная ипотека оставила банки без заемщиков**](https://rgud.ru/market-news/strasti-po-zhilyu-lgotnaya-ipoteka-ostavila-banki-bez-zayemshchikov/)

[**Футляр (futlyar.top), Киев, 25 ноября 2020, Страсти по жилью: льготная ипотека оставила банки без заемщиков**](http://futlyar.top/item/145369-strasti-po-zhilyu-lgotnaya-ipoteka-ostavila-banki-bez-zaemschikov)

[**News online (lasixonline-buy.com), Киев, 25 ноября 2020, Страсти по жилью: льготная ипотека оставила банки без заемщиков**](http://lasixonline-buy.com/novosti/item/216548-strasti-po-zhilyu-lgotnaya-ipoteka-ostavila-banki-bez-zaemschikov)

**Деловой Петербург # Тематические страницы, Санкт-Петербург, 25 ноября 2020, Страсти по жилью**

Новострой.ру, Москва, 25 ноября 2020

Рост цен на жилье минимум на 5%, сокращение сделок на 15% и дефицит новых проектов - девелоперы рассказали, что ждет рынок после Нового года

Novostroy узнал у девелоперов к каким событиям они готовятся в 2021 году.

Упомянутые организации

Компания

Л1

Компания

MirLand Development

Компания

IKON Development

"Рынок еще не подошел к точке насыщения. Темпы роста продаж на первичном рынке несколько снизятся, при этом рынок будет оставаться достаточно активным, как минимум, до лета 2021 года, пока действует пониженная ставка по ипотечному кредиту. Мы уже сейчас видим, что проекты выводятся совсем не по ценам "котлована", как раньше. Соответственно, ожидать низких цен старта в будущем году не стоит. Полагаю, рост цен на 1-2% в месяц в ближайшие полгода сохранится. Но на рост цен, помимо всего остального, влияет спрос, и прежде всего локальный спрос. Если на какой-то проект будет повышенный локальный спрос, то и рост цен в нем будет выше среднего по рынку", - комментирует Елена Валуева, директор по маркетингу Mirland Development Corporation.

Темпы строительства уже начатых строек вряд ли замедлятся, это не выгодно застройщикам, они привязаны к жестким дедлайнам, отмечает эксперт: "Возникает проблема нехватки рабочей силы, полагаю, будет решена в среднесрочной перспективе. Проблема есть, и она не должна остаться без внимания властей", - полагает Валуева.

Сейчас рынок недвижимости продолжает находиться на пике, отмечает Антон Детушев Генеральный директор IKON Development, однако дальнейшие результаты будут зависеть от политической и экономической ситуации в стране.

"Мы наблюдаем продолжающийся рост числа ипотечных сделок и рассчитываем на сохранение стабильного спроса как минимум до середины 2021 года. Однако дальнейшая покупательская активность и прогнозы по показателям имеют прямую взаимосвязь от экономической ситуации в стране и колебаний курсов валют. Все это в свою очередь становится определяющим фактором при ценообразовании. При сохранении сегодняшних показателей, предполагаю, что рост себестоимости строительства и вытекающие нагрузки на застройщиков, связанные с введением проектного финансирования, могут привести к увеличению стоимости до 5%", - комментирует Детушев.

При этом, по словам эксперта, интенсивный рост цен на недвижимость более чем на 5-6% уже может нивелировать эффект от льготной ипотеки и сократить количество сделок от 10 до 15%.

"На мой взгляд, в 2021 году цены на жилье будут расти темпами, опережающими инфляцию. Снижение объемов строительства приведет к снижению объемов ввода жилья, а это, в свою очередь, сформирует дефициты на первичном рынке, особенно, расположенного в городских локациях с хорошей инфраструктурой. Вместе с тем, учитывая снижающуюся платежеспособность населения, объем ипотечного кредитования расти такими же темпами, как и во второй половине 20 года, уже не будет. В целом, ипотечные ставки снизятся и даже без государственных субсидий будут в пределах сегодняшних значений или чуть выше", - комментирует Надежда Калашникова, директор по развитию компании "Л1".

Для стимулирования строительной отрасли, которая в условиях санкций носит бюджетообразующий характер, и вывода новых объектов правительству, как федеральному, так и местным властям, имеет смысл пересмотреть новые строительные регламенты, полагают эксперты.

"А именно проектное финансирование и эскроу, вкупе с дорожающими стройматериалами, и так сильно снизили маржинальность строительства. Если к этому добавить социальную нагрузку на застройщика, это может оказаться непосильным грузом для отрасли", - уверена Надежда Калашникова.

Новость по данной теме21 ноября 2020

Инициатива об изменении статуса апартаментов и о введении нового закона, регулирующего создание таких объектов, обсуждается с 2016 года, отмечают эксперты. Рынок ожидал определенных корректировок в сегменте, однако идея о полном запрете строительства апартаментов ранее не озвучивалась.

"Откровенно губительная идея", "нет апартаментов - нет проблемы" и "грядет строительный бум" - как отреагировали девелоперы на запрет апартаментов

Novostroy.Live Похожие лайвы по данной теме

21 ноября 2020 742 Мнения

"Откровенно губительная идея", "нет апартаментов - нет проблемы" и "грядет строительный бум" - как отреагировали девелоперы на запрет апартаментов

5 ноября 2020 1228 Мнения

Как итоги выборов в США повлияют на развитие рынка недвижимости в России

4 ноября 2020 8307 Мнения

Провал продаж, банковский кризис, снижение цен на жилье: девелоперы рассказали, что можно ждать после отмены господдержки рынка недвижимости

Квартиры от застройщиков с акциями

Все спецпредложения

Рост цен на жилье минимум на 5%, сокращение сделок на 15% и дефицит новых проектов - девелоперы рассказали, что ждет рынок после Нового года

"Откровенно губительная идея", "нет апартаментов - нет проблемы" и "грядет строительный бум" - как отреагировали девелоперы на запрет апартаментов

Как итоги выборов в США повлияют на развитие рынка недвижимости в России

Провал продаж, банковский кризис, снижение цен на жилье: девелоперы рассказали, что можно ждать после отмены господдержки рынка недвижимости

MirLand Development

Л1

[**https://www.novostroy.ru/news/comments/rost-tsen-na-zhile-minimum-na-5-sokrashchenie-sdelok-na-15-i-defitsit-novykh-proektov-developery-rasskazali-chto-zhdet-rynok-posle-novogo-goda/**](https://www.novostroy.ru/news/comments/rost-tsen-na-zhile-minimum-na-5-sokrashchenie-sdelok-na-15-i-defitsit-novykh-proektov-developery-rasskazali-chto-zhdet-rynok-posle-novogo-goda/)

ЕРЗ (erzrf.ru), Москва, 24 ноября 2020

Марат Хуснуллин: C сентября застройщики начали наращивать темп ввода в стройку новых проектов

По мнению замглавы Правительства, это свидетельствует о том, что девелоперы поверили в новую систему проектного финансирования, основанную на банковском кредитовании и размещении денег дольщиков на счетах эскроу.

Фото предоставлено компанией Брусника

Зампред Правительства Марат Хуснуллин (на фото), курирующий сферу строительства, дал интервью в рамках онлайн-конференции для застройщиков "Время изменений: рынок недвижимости - взгляд в будущее".

В своем выступлении профильный вице-премьер признал, что состоявшийся в середине 2019 года перевод отрасли на рельсы проектного финансирования - с акцентом на банковское кредитование кредиты и расчет с дольщиками через эскроу - вверг ее в состояние настоящего стресса.

Как следствие - застройщики резко сократили подачу заявлений на получение разрешений на строительство (РС), поскольку опасались запускать новые проекты из-за их явного удорожания из-за схемы с эскроу.

Фото: www.visualrian.ru

"Переход на счета эскроу привел к тому, что ряд новых проектов не начинался. И нас больше всего это тревожило", - признался Хуснуллин.

Но постепенно, отметил он, девелоперы притерлись к новой схеме, увидев в ней неоспоримые выгоды (гарантированное предоставление банковских средств в случае одобрения заявки, независимость от средств дольщиков на этапе котлована) и начали новые стройки.

"В сентябре прирост новых проектов произошел больше, чем ввод жилья", - с удовлетворением сообщил вице-премьер.

Фото: www.ipoteka99.ru

Он также подчеркнул важность той роли, которую сыграла госпрограмма льготной ипотеки в деле стимулирования рынка жилья в период пандемии.

"Инвесторы, благодаря ипотеке и той политике, которую мы проводим, поверили и стали вкладываться", - заметил чиновник.

Фото: www.twitter.com

Напомним, что сегодня по схеме с эскроу в стране строится 43,9 млн кв. м жилья, это почти половина (44%) от всего возводимого по стране многоквартирной жилой недвижимости.

В октябре текущего года по сравнению с прошлогодним октябрем объем выведенных на рынок проектов с эскроу увеличился почти в два раза - до 3,5 млн кв. м.

Фото: www.globaldigitalcitizen.org

В своем выступлении на онлайн-конференции Марат Хуснуллин также обратил внимание на то, что схема проектного финансирования станет еще более выгодной для застройщиков в результате набирающего обороты процесса дебюрократизации строительной отрасли.

"В этом году мы сократили большое количество административных процедур, внесли 50 поправок в нормативные акты, упрощающих инвестиционно-строительную деятельность и сокращающих инвестиционный цикл на 10 - 15%", - подчеркнул вице-премьер.

Фото: www.dpo-ilm.ru

[**https://erzrf.ru/news/marat-khusnullin-c-sentyabrya-zastroyshchiki-nachali-narashchivat-temp-vvoda-v-stroyku-novykh-proyektov**](https://erzrf.ru/news/marat-khusnullin-c-sentyabrya-zastroyshchiki-nachali-narashchivat-temp-vvoda-v-stroyku-novykh-proyektov)

Banki.ru, Москва, 24 ноября 2020

Минстрой объяснил рост цен на новостройки в России

Рост цены 1 кв. м в новостройках связан с проектным финансированием и обязательствами застройщиков по созданию качественных проектов с комфортной средой. Об этом на конференции "Сбера" "Время изменений: рынок недвижимости - взгляд в будущее" заявил замминистра строительства и ЖКХ России Никита Стасишин.

Стоимость квадратного метра учитывает три показателя - себестоимость, инвестиционную себестоимость и цену реализации. Себестоимость с учетом инфляции - это уже порядка 4%, то есть из роста цены нужно вычесть 4%, пояснил замминистра. По его словам, в большинстве регионов цена квадратного метра стремилась к себестоимости и застройщики работали в ноль (именно поэтому министерство запускает программу поддержки низкомаржинальных проектов).

"Если мы посмотрим по стране, у нас есть три-четыре города - города или даже конкретные локации в городе, где действительно стоимость одного квадратного метра увеличилась на 10 - 15%. Но эти деньги идут не в карман застройщика и не на офшорные счета, они идут на начало новых проектов. В третьем квартале увеличилось количество новых проектов, поскольку у застройщиков появилась небольшая маржинальность", - пояснил Никита Стасишин.

Если до проектного финансирования застройщики конкурировали ценами - на этапе котлована продавали квартиры ниже себестоимости (из-за чего в большинстве случаев появились обманутые дольщики), - то сейчас они конкурируют между собой качеством. Сегодня застройщики должны создавать в своих проектах комфортную среду, благоустраивать территорию и общественные зоны, переходить к строительству с отделкой. Все это также приводит к увеличению себестоимости проекта в новых условиях. "Поэтому, действительно, мы видим небольшую корректировку по стоимости одного квадратного метра", - отметил замминистра.

По данным аналитического портала "СберИндекс" и сервиса "ДомКлик" от "Сбера", в III квартале новостройки в целом по стране подорожали на 8,6% к прошлому году - до 80 тыс. рублей за 1 кв. м. Драйвером роста цен аналитики назвали программу льготной ипотеки под 6,5% годовых.

[**https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10937451**](https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10937451)

**Похожие сообщения:**

[**Bankir.ru, Москва, 24 ноября 2020, Минстрой объяснил рост цен на новостройки в России**](https://bankir.ru/novosti/20201124/minstroj-obasnil-rost-cen-na-novostrojki-v-rossii-10185966/)

[**Katashi.ru, Москва, 24 ноября 2020, Минстрой объяснил рост цен на новостройки в России**](https://katashi.ru/news/2959493/)

[**Banki.news, Москва, 24 ноября 2020, Минстрой объяснил рост цен на новостройки в России**](http://banki.news/minstroi-obyasnil-rost-tsen-na-novostroiki-rossii-20112421100018.htm)

[**BankoDrom.ru, Москва, 24 ноября 2020, Минстрой объяснил рост цен на новостройки в России**](https://www.bankodrom.ru/novosti/303362/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 24 ноября 2020, Минстрой объяснил рост цен на новостройки в России.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=3C3CDED7-835B-1E4C-AAEA-8EC63BA40691)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 24 ноября 2020, Минстрой объяснил рост цен на новостройки в России**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/minstroy-obyyasnil-rost-tsen-na-novostroyki-v-rf)

[**Rjevka.com, Санкт-Петербург, 24 ноября 2020, Минстрой объяснил рост цен на новостройки в России**](https://rjevka.com/news/estatenews/549137/)

[**РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 24 ноября 2020, Минстрой объяснил рост цен на новостройки в России**](https://realty.rbc.ru/news/5fbccdb09a7947ff4392cf1d)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 24 ноября 2020, Минстрой объяснил рост цен на новостройки в России**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-161647.html)

[**Яндекс.Новости (yandex.ru/news), Москва, 24 ноября 2020, Минстрой объяснил рост цен на новостройки в России**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=120096522)

Пресс-релизы Press-release.ru, Москва, 24 ноября 2020

Общественный совет Минстроя предложил упростить кредитование малых застройщиков

"В рамках работы экспертных рабочих групп [предлагаем] привлечь отраслевых экспертов для формирования унифицированного списка единых требований, предъявляемых банками к рассмотрению заявок малых застройщиков на получение проектного финансирования", - говорится в документе.

Застройщики, перешедшие на работу по системе проектного финансирования, подвержены серьезному контролю, надзору, дублирующему документообороту со стороны регулятивных органов, считают в общественном совете. Так, если застройщик готовит заявку в несколько банков, то для каждого он должен собрать свой уникальный пакет, при этом банки иногда требуют больше 100 различных документов, говорится в письме комиссии по проектному финансированию общественного совета при Минстрое России на имя Степашина.

Такая ситуация негативно сказывается на возможности кредитования застройщиков в малых городах с населением менее 500 тыс. человек, поскольку затраты на аудит таких проектов соизмеримы с крупными стройками, а маржинальность намного ниже. "Застройщики просто тонут в этом объеме документов, и до результатов рассмотрения заявок часто дело не доходит. [Предлагаем] устранить дублирующий документооборот со стороны контролирующих органов", - отмечает в письме руководитель комиссии Рифат Рузилевич Гарипов.

Кроме того, предлагается отменить необходимость или сократить срок получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации с 30 календарных дней до пяти рабочих дней. "Предлагаем исключить избыточные требования для застройщиков, работающих по системе проектного финансирования с использованием счетов эскроу", - в свою очередь заключает председатель общественного совета Степашин.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на счетах эскроу. Воспользоваться ими застройщики смогут только после ввода объекта в эксплуатацию. Строительство при этом ведется за счет банковских кредитов.

[**http://www.press-release.ru/branches/org/obshchestvennyy\_sovet\_minstroya\_predlozhil\_uprostit\_kreditovanie\_malykh\_zastroyshchikov\_24\_11\_2020\_14\_19/**](http://www.press-release.ru/branches/org/obshchestvennyy_sovet_minstroya_predlozhil_uprostit_kreditovanie_malykh_zastroyshchikov_24_11_2020_14_19/)

Недвижимость и строительство Петербурга (nsp.ru), Санкт-Петербург, 24 ноября 2020

Новостройки кончаются?

Автор: Некрасов Андрей

Застройщики и банкиры уверены в платежеспособном спросе на первичном рынке жилья, который поддерживает льготная ипотека. Их больше беспокоит снижение объемов строящегося жилья.

Об этом рассуждали участники онлайн-конференции Сбербанка "Время изменений: рынок недвижимости - взгляд в будущее". Об основных мерах поддержки строителей рассказал вице-премьер Марат Хуснуллин. Это 12 млрд на субсидирование кредитов, которые взяли застройщики, работающие без проектного финансирования; дополнительные деньги на достройку проблемных домов и решение проблем обманутых дольщиков. Упрощение регулирования в строительной сфере, сокращение избыточных процедур и ограничений, что должно сократить на 10-15% инвестиционный цикл строительства.

"В 2019 году мы полностью поменяли парадигму, перейдя на эскроу-счета. Это стресс, который ожидаемо приводит к падению объемов. Число разрешений на строительство сократилось, что больше всего нас тревожило. Но в сентябре 2020-го площадь новых проектов превысила объем ввода жилья. Это значит, инвесторы поверили в рынок. Около половины проектов пока реализуются по старым правилам, но в основном переход на эскроу завершен", - уверен Марат Хуснуллин.

Заместитель председателя Банка России Ольга Полякова заявила, что объем кредитных лимитов по проектному финансированию превысил 2 трлн рублей: "Застройщики постепенно выбирают лимиты. Пока их задолженность составляет около 800 млрд рублей. И она полностью перекрывается средствами, накопленными на эскроу-счетах, где находится около 850 млрд рублей. Средняя ставка по проектному финансированию сейчас ниже 5%. В 55 субъектах РФ уже есть почти 300 завершенных проектов, застройщики которых получили с эскроу-счетов 64 млрд рублей".

В Сбербанке уверены, что к концу следующего год 90% всех новостроек будут реализовываться через эскроу-счета. "По площади около 60% всего строящегося с эскроу жилья приходится на проектное финансирование Сбербанка. Наш портфель за прошлый год вырос в два раза, а с начала года - на 70%. Задолженность по кредитам девелоперов превышает 760 млрд рублей; две трети этих проектов реализуются с эскроу. Всего Сбер принял 1500 решений по кредитам (половина из них одобрена в 2020 году) на сумму 1,9 трлн. Нами открыто 160 000 эскроу-счетов, на которых находится около 500 млрд рублей. Такие темпы позволяют прогнозировать, что к концу следующего года подавляющее число новостроек будет продаваться через эскроу-счета", - отмечает заместитель председателя правления Сбербанка Анатолий Попов.

По его словам, Сбер предлагает девелоперам больше десятка новых продуктов, в первую очередь на покупку и развитие строительных площадок. Например, в рамках "Проектного бриджа" уже заключено около 30 сделок на сумму примерно 30 млрд рублей. Есть продукт "Два в одном" - транш на покупку земли и на начало строительства. Есть и банковская гарантия на покупку участка, которая позволяет застройщикам не привлекать значительные собственные средства на начальных этапах, она обходится дешевле кредита. "Мы развиваем и онлайн-сервисы. Научились открывать эскроу в нашем приложении, и теперь более двух третей таких счетов формируются дистанционно. А каждая вторая заявка на проектное финансирование поступает через личный кабинет застройщика", - рассказывает Анатолий Попов.

Деньги некуда потратить?

Все участники конференции отметили возросший спрос на первичном рынке, который стимулировала программа льготной ипотеки. По данным Анатолия Попова, в начале года средства на эскроу-счетах от месяца к месяцу прирастали на 15-20%. А с июля, когда программа набрала обороты и был увеличен максимальный размер кредита, прирост составлял в среднем уже 25%. За первое полугодие на счета эскроу в Сбере поступило 150 млрд рублей, а за третий квартал - 230 млрд рублей. "Выбранные застройщиками лимиты на 90% покрыты средствами на эскроу, и ставка для многих компаний приближается к нулю. Около 20% проектов, получивших кредиты в Сбере, завершаются досрочно, а значит, и кредиты будут досрочно погашены", - уверен Анатолий Попов.

В процессе дискуссии возник вопрос: стоило ли так "разгонять" ипотеку и поддерживать строителей? Ведь в итоге за рост цен заплатят покупатели. Впрочем, заместитель главы Минстроя Никита Стасишин усомнился, что новостройки дорожают только из-за льготных кредитов. Он отметил, что несколько предыдущих лет в регионах цены практически не росли и стремились к себестоимости. Сказалась и инфляция. Кроме того, серьезное увеличение стоимости "квадрата" произошло только в отдельных локациях с повышенным спросом. Раньше застройщики конкурировали ценой, и зачастую чтобы "разогнать" продажи, торговали квартирами даже ниже себестоимости. Зато теперь стартуют проекты с правильным благоустройством, комфортной средой, с квартирами с отделкой, а то закономерно толкает себестоимость вверх, уверен чиновник.

"Утверждение, что все, кто хотел и мог купить квартиру, уже это сделал, неверно. Число людей, которые стремятся улучшить жилищные условия, только растет. И это избирательный спрос. Покупателям не надо абы что, они четко формулируют запрос: какая должна быть инфраструктура, какой этаж, какая планировка и т.д. Стоимость растет, и такая позитивная динамика в среднесрочной перспективе продолжится", - полон оптимизма старший вице-президент Сбербанка Владимир Ситнов.

Основатель и руководитель компании "Этажи" Ильдар Хусаинов тоже считает что рыночная ситуация развивается нормально: "Идет органичный процесс. Не забывайте, что мы стартовали с очень низкой базы. Зачастую семьи с двумя детьми и с хорошим доходом все еще живут в "двушках". Потому фундаментально мы в самом начале пути. А вот то, что предложение уменьшается - это самое плохое, что может быть. "Пузыря" на рынке ипотеки нет. Есть другой глобальный "пузырь": мы стимулировали спрос и при этом не развивали предложение. Самое плохое, что резко уменьшается его объем. Мы уже видим, как квартира эконом-класса дорожает на 20%, а ее все равно покупают".

"Госпрограмма льготной ипотеки дает существенный вклад, но даже с ее отменой рынок сохранит очень хороший спрос, поскольку ключевая ставка существенно снизилась. Да, цены подросли, но если сравнивать их с ноябрем прошлого года, разница небольшая - около 10%. При этом предложение действительно вымывается. Рынок был не готов к такому взрывному росту спроса. Застройщики должны поверить, что это долгосрочный тренд и увеличивать объемы строительства", - полагает вице-президент, директор дивизиона "ДомКлик" Николай Васев.

Индивидуальный продукт

Расширить предложение и увеличить объемы ввода жилья призвано развитие индивидуального жилищного строительства. Председатель комитета по строительству "Деловой России" Владимир Кошелев уверен, что для этого надо пересмотреть часть нормативов: "Пока ИЖС - это 45% от общего ввода жилья. Нужно переходить на масштабные малоэтажные проекты и промышленное домостроение. Кроме того, надо сделать шаг назад и пересмотреть регулирование в малоэтажном строительстве. Например, отменить госэкспертизу. Это сдерживающий фактор".

Вице-президент, директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сбербанка Сергей Бессонов констатировал, что кредитование масштабных малоэтажных проектов на зачаточной стадии: "Сбер рассмотрел 1500 заявок на проектное финансирование многоэтажных проектов, но если мы говорим об индустриальном ИЖС, количество обращений близко к нулю. В этом году к нам поступило 20-30 таких заявок. Даже если снизить ставку по ипотеке на ИЖС, но при этом на рынке не будет готового и понятного покупателю продукта, это не сработает. Нужны типовые стандарты и проекты, которые мы сможем предложить, как предлагаем квартиру в многоэтажном доме. Потребитель должен получить, например, таунхаус с понятной транспортной и инженерной инфраструктурой, с управляющей компанией, которая будет следить за функционированием объекта и т.д.".

Такой продукт, по словам Никиты Стасишина, президент поручил подготовить следующим летом. "Есть поручение распространить на ИЖС такие же (как и для многоквартирных домов) условия по ипотеке. Нужен понятный банкам предмет залога, понятный гражданам с точки зрения сроков возведения и цены продукт. Нужны участки, обеспеченные сетями, дорогами и "социалкой". Придется очень плотно работать с промышленностью материалов, чтобы понимать себестоимость такого продукта. Но только на индустриальных проектах нельзя сосредотачиваться. Многие люди сами строят дома хозспособом; им тоже нужны кредитные продукты. Пока мы имеем около 40 млн кв.м ИЖС в год; причем в основном это давно построенные дома, зарегистрированные по "дачной амнистии". Но если говорить о планах возводить 120 млн кв.м жилья в год, то к 2030-му 70 млн кв.м должно приходиться на многоквартирные дома и около 50 млн кв.м - на ИЖС, из которых 10-20% строиться индустриальным способом".

[**https://nsp.ru/26892-novostroiki-koncayutsya**](https://nsp.ru/26892-novostroiki-koncayutsya)

Saminvestor.ru, Самара, 24 ноября 2020

Средства на эскроу-счетах превысили выданные застройщиками кредиты

Сегодня, 24 ноября 2020 года, стало известно, что объем средств на эскроу-счетах превысил выданные застройщиками кредиты. Об этом на конференции "Время изменений: рынок недвижимости - взгляд в будущее" сообщила заместитель председателя Центробанка РФ Ольга Полякова. По ее словам, объем средств на эскроу-счетах достиг 850 млрд рублей, задолженность застройщиков по проектному финансированию "где-то в районе 800 млрд рублей". Такая динамика способствует снижению стоимости кредитования. Средняя ставка по всему портфелю уже опустилась ниже 5% годовых. Также Полякова сообщила, что уже завершены 299 проектов в 55 регионах, а застройщики на 1 ноября 2020 года получили с эскроу-счетов 64 млрд рублей. Напомним, с 1 июля 2019 года средства дольщиков размещаются на эскроу-счетах. Застройщики получают к ним доступ только после ввода здания в эксплуатацию.

[**https://saminvestor.ru/news/2020/11/24/73775/**](https://saminvestor.ru/news/2020/11/24/73775/)

Вместе-РФ, Москва, 24 ноября 2020

В СФ предлагают проработать механизм постепенного раскрытия счетов эскроу

В Совете Федерации предлагают проработать механизм постепенного раскрытия счетов эскроу.

Система применяется с июля прошлого года и должна минимизировать риски покупателей недвижимости. Человек вносит сумму на счет, а застройщик получает их только после того, как дом сдан. Так власти решили бороться с долгостроями.

Сенаторы считают, что постепенное раскрытие счетов даст строителям часть оборотных средств и позволит выжить в непростых экономических условиях. Как заявил Олег Мельниченко, начать эту процедуру можно только через несколько лет. Например, при готовности объекта на 30 процентов застройщик сможет получить 15 процентов денег.

За последнее время ни один построенный дом не стал проблемным. Но, как подчеркнул Олег Мельниченко, мониторинг ситуации в регионах выявил ряд пробелов в части функционирования института проектного финансирования.

"Это непредоставление банками проектного финансирования на реализацию низко маржинальных проектов жилищного строительства. Знаю, что сейчас в правительстве РФ подготовлен проект документа, предусматривающий субсидирование процентной ставки по кредитам, выдаваемым застройщикам, которые реализуют низко маржинальные проекты жилищного строительства. Вторая группа проблем, которую отметили регионы, это отсутствие исчерпывающего перечня документов, подлежащих предоставлению застройщиками в банк в целях получения проектного финансирования", - сказал глава комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера.

Среди других вопросов Олег Мельниченко выделил избыточную отчетность, вмешательство банков в хозяйственную деятельность застройщиков, завышение мер, предъявляемых к застройщикам для принятия решения о кредитовании.

[**https://vmeste-rf.tv/news/v-sf-predlagayut-prorabotat-mekhanizm-postepennogo-raskrytiya-schetov-eskrou-/**](https://vmeste-rf.tv/news/v-sf-predlagayut-prorabotat-mekhanizm-postepennogo-raskrytiya-schetov-eskrou-/)

**Похожие сообщения:**

[**Ассоциация сибирских и дальневосточных городов (asdg.ru), Новосибирск, 24 ноября 2020, Совет Федерации. Сенаторы предлагают проработать механизм постепенного раскрытия счетов эскроу**](https://asdg.ru/news/372343/)

Restate.ru, Санкт-Петербург, 24 ноября 2020

В России построено почти 300 ЖК, реализовывавшихся по эскроу-счетам

Зампред Центробанка Ольга Полякова на конференции Сбербанка заявила, что к 1 ноября в 55 регионах страны завершено 299 проектов жилого строительства, где продажи шли через эскроу-счета

По ее словам, если на 1 октября застройщики раскрыли эскроу-счетов на 46 млрд рублей, то к 1 ноября этот показатель достиг 64 миллиардов. В настоящее время на такого рода счетах размещено 850 млрд рублей дольщиков.

При этом сами застройщики должны банкам около 800 млрд рублей, взятых в качестве проектного финансирования. Средняя ставка по стране составляет, по данным Ольги Поляковой, около 5% и даже ниже.

Она отметила, что в России все еще сохраняется потенциал для дальнейшего роста ипотечного рынка. Правда, для этого необходим рост доходов россиян, чего пока не наблюдается.

"Если мы посмотрим с вами на международную статистику, и сравним с нашей, то где-то порядка 40% населения в развитых странах имеют ипотечные кредиты. У нас данные другие: только 30% граждан, имеющих доход свыше 45 тысяч рублей взяли ипотеку, а среди тех, у кого доходы в районе 20-35 тысяч рублей в месяц, таких лишь 11%", - отметила зампред ЦБ.

[**https://www.restate.ru/material/v-rossii-postroeno-pochti-300-zhk-realizovyvavshihsya-po-eskrouschetam-173227.html**](https://www.restate.ru/material/v-rossii-postroeno-pochti-300-zhk-realizovyvavshihsya-po-eskrouschetam-173227.html)

Пенза Обзор (penzaobzor.ru), Пенза, 24 ноября 2020

Пензенская область вошла в ТОП-10 регионов по использованию эскроу-счетов

Пензенская область вошла в ТОП-10 российских регионов по использованию проектного финансирования и эскроу-счетов. Об этом информируют представители "Парламентской газеты" со ссылкой на замминистра строительства и ЖКХ Никиту Стасишина.

Никита Стасишин отметил, что переход отрасли на проектное финансирование по состоянию на 20 ноября достиг уровня в 55,5%. Иными словами, 3160 проектов из 5691 уже перешли на использование проектного финансирования и эскроу-счетов.

На основании данных Минстроя РФ полностью на проектное финансирование перешли Курганская область и Калмыкия. В Пензенской области на проектном финансировании находятся 79% объектов.

Напомним, что в октябре президент РФ поручил правительству сократить сроки и упростить предоставление застройщикам проектного финансирования на возведение жилья. Наработки в данной области кабмин должен представить до 1 февраля следующего года.

[**https://penzaobzor.ru/news/2020144112/penzenskaya-oblast-voshla-v-top-10-regionov-po-ispolzovaniju-eskrou-schetov/**](https://penzaobzor.ru/news/2020144112/penzenskaya-oblast-voshla-v-top-10-regionov-po-ispolzovaniju-eskrou-schetov/)

Tatre (tatre.ru), Казань, 24 ноября 2020

Марат Хуснуллин: Переход на счета эскроу в строительной отрасли фактически состоялся

Москва. 24 ноября. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ - Большинство новых проектов в строительстве начинается по новым правилам с привлечением финансирования на эскроу-счета, заявил вице-премьер Марат Хуснуллин во вторник.

"У нас где-то около половины проектов в стране реализуется по старым правилам и примерно к половине проектов мы подошли по счетам эскроу. Но в целом мы перешли на счета эскроу как отрасль, и в первую очередь это, конечно, крупные регионы - Москва, Санкт-Петербург, Московская область. В основном переход уже завершен, подавляющее большинство новых проектов начинается по эскроу-счетам", - сказал Хуснуллин на конференции Сбербанка "Время изменений: рынок недвижимости - взгляд в будущее".

Он также отметил, что еще одним важным показателем того, что переход на новую систему состоялся, стал рост числа заявок на строительство.

"Мы жили десять лет в одной парадигме, потом поменяли ее полностью. Это уже само по себе стресс для рынка. И переходный период всегда приводит к падению объемов. И мы видим, что если в какой-то момент количество разрешений на строительство увеличивалось, то потом оно дошло до какого-то момента и встало, даже стало уменьшаться. То есть, переход на счета эскроу привел к тому, что ряд новых проектов не начинался. И нас больше всего это тревожило. И это тоже хорошая тенденция - что в сентябре прирост новых проектов произошел больше, чем ввод жилья. То есть, инвесторы, благодаря ипотеке и той политике, которую мы проводим, поверили и стали вкладываться", - рассказал вице-премьер.

С 1 июля 2019 года российские застройщики обязаны работать по эскроу-счетам, на которых аккумулируются средства граждан. Строительные компании не могут пользоваться этими деньгами до окончания работ, застройщиков кредитуют банки. При этом определены критерии проектов, которые могут быть достроены после 1 июля без перехода на новую схему финансирования.

Источник: https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/122906

[**https://www.tatre.ru/articles\_id21422**](https://www.tatre.ru/articles_id21422)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 24 ноября 2020, Переход на счета эскроу в строительной отрасли фактически состоялся - вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=71F219D1-8E27-1745-9BCB-19393CAEA475)

[**Московская городская служба недвижимости (mgsn.ru), Москва, 24 ноября 2020, Большинство новых проектов в строительстве начинается по новым правилам**](https://www.mgsn.ru/usefull/novosti/bolshinstvo-novyix-proektov-v-stroitelstve-nachinaetsya-po-novyim-pravilam-24-11-2020/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 24 ноября 2020, Переход на счета эскроу в строительной отрасли фактически состоялся - Хуснуллин**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241218027)

Коммерсантъ # Ижевск.ru, Ижевск, 24 ноября 2020

Удмуртию отнесли к регионам-лидерам по использованию эскроу-счетов

Удмуртия вошла в ТОП-5 регионов-лидеров России по переходу на эскроу-счета в строительстве. На проектном финансировании находятся более 88% объектов, сообщает "Парламентская газета".

Помимо Удмуртии, к лидерам по использованию эскроу-счетов отнесли Курганскую область и Калмыкию, где полностью перешли на проектное финансирование, Челябинскую область - более 88% зданий, Ханты-Мансийский АО - 87%, Амурскую область - 84%, Чувашию - 83%, Мордовию - 80%. В целом по России на эскроу-счета переведены 55,5% строящихся объектов.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4584540**](http://www.kommersant.ru/doc/4584540)

Циан (cian.ru), Москва, 24 ноября 2020

Сбербанк: к концу 2021 года 90% объектов будет возводиться по схеме проектного финансирования

Ни один проект, строящийся по новой схеме, не стал проблемным.

Цель перехода строительной отрасли на проектное финансирование достигнута, а средства граждан защищены, заявила заместитель председателя Банка России Ольга Полякова в ходе онлайн-конференции Сбербанка "Время изменений: рынок недвижимости - взгляд в будущее". По ее словам, ни один проект, строящийся по новой схеме, не стал проблемным. Средства дольщиков размещены на эскроу-счетах и надежно защищены, а застройщики получили стабильное финансирование, отметила Полякова.

По ее словам, проектное финансирование является самым динамичным сегментом рынка ипотечного кредитования. В настоящее время задолженность составляет около 800 млрд рублей. При этом остаток средств на счетах эскроу для финансирования строительства превышает эту сумму и составляет 850 млрд рублей. Застройщики поэтапно строят проекты, поэтому они постепенно выбирают кредитный лимит. Такая динамика приводит к снижению стоимости кредитования, средняя ставка сейчас составляет менее 5%.

Полякова отметила, что к настоящему времени уже завершено 299 проектов в 55 регионах. По данным на 1 ноября, застройщикам перечислено с эскроу-счетов 64 млрд рублей.

Зампред правления Сбербанка Анатолий Попов рассказал, что с начала перехода строительной отрасли на схему проектного финансирования Сбербанк принял более 1,5 тыс. решений на сумму 1,9 трлн рублей, более половины из них была одобрена в 2020 году. За весь период работы Сбербанк открыл 160 тыс. эскроу-счетов на сумму 0,5 трлн рублей, при этом 10% эскроу-счетов раскрыто.

По его прогнозу, к концу этого года 90% объектов будет возводиться по схеме проектного финансирования с использованием эскроу-счетов.

[**https://www.cian.ru/novosti-sberbank-k-kontsu-2021-goda-90-obektov-budut-vozvoditsja-po-sheme-proektnogo-finansirovanija-312712/**](https://www.cian.ru/novosti-sberbank-k-kontsu-2021-goda-90-obektov-budut-vozvoditsja-po-sheme-proektnogo-finansirovanija-312712/)

**Похожие сообщения:**

[**Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 24 ноября 2020, Сбербанк: к концу 2021 года 90% объектов будут возводиться по схеме проектного финансирования**](https://spb.cian.ru/novosti-sberbank-k-kontsu-2021-goda-90-obektov-budut-vozvoditsja-po-sheme-proektnogo-finansirovanija-312712/)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 24 ноября 2020, К концу 2021 года 90% объектов будут возводиться по схеме проектного финансирования, считают в Сбербанке**](https://www.tatre.ru/articles_id21415)

Новострой.ру, Москва, 24 ноября 2020

Власти примут меры, чтобы остановить рост цен на жилье и возобновить строительство недорогих ЖК

Минстрой завершил разработку мер по поддержке мелких девелоперов при переходе на проектное финансирование. На сегодня низкомаржинальные строительные компании не могут позволить себе дорогостоящие кредиты на возведение домов. После окончательного принятия мер в регионах возобновится строительство недорогих ЖК.

На сегодня Минстрой составляет список девелоперов, нуждающихся в помощи. Меры поддержки должны быть разработаны окончательно к июлю 2021-го.

"Данные меры позволят оказать поддержку небольшим региональным компаниям, реализующим свои проекты в малых городах. Как правило, такие проекты являются низкомаржинальными и не одобряются банками. Результатом их реализации станет более активное проникновение проектного финансирования в субъектах РФ и увеличение объемов текущего строительства в небольших городах. Это, в свою очередь, окажет благоприятное влияние на уровень конкурентоспособности сегмента жилищного строительства и предотвратит рост цен на жилье", - комментирует Антон Мороз, вице-президент НОСТРОЙ.

Эксперт поясняет, чтобы банки охотнее одобряли займы мелким девелоперам нужно в первую очередь утвердить программу возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным компаниям в рамках проектного финансирования.

"Также мы считаем необходимым законодательно урегулировать правоотношения девелопера и банка. Проектное финансирование отличается высокой стоимостью, в том числе из-за наличия различных банковских комиссий и иных платежей, которые составляют в структуре платежей до 35% стоимости проектного финансирования. Например, плата на использование лимита может составлять 25-30 млн рублей в год. Необходимо исключить дополнительные банковские комиссии и иные платежи, учитывать все риски в размере процентной ставки по кредиту", - поясняет Антон Мороз.

[**https://www.novostroy.ru/news/market/vlasti-primut-mery-chtoby-ostanovit-rost-tsen-na-zhile-i-vozobnovit-stroitelstvo-nedorogikh-zhk/**](https://www.novostroy.ru/news/market/vlasti-primut-mery-chtoby-ostanovit-rost-tsen-na-zhile-i-vozobnovit-stroitelstvo-nedorogikh-zhk/)

Rosinvest.com, Москва, 24 ноября 2020

Минстрой связал рост стоимости жилья с развитием эскроу-счетов и обязательствами по благоустройству

"Если раньше, когда не было проектного финансирования, застройщики между собой конкурировали ценой, и в большинстве случаев обманутые дольщики появлялись из-за того, что на этапе котлована и первого цикла строительства они (застройщики) продавали ниже себестоимости, чтобы максимально разогнать продажи, то сегодня застройщики конкурируют между собой качеством. Поэтому действительно мы видим небольшую корректировку по стоимости квадратного метра", - сказал Стасишин.

Он отметил также, что благодаря росту маржинальности строительных проектов у девелоперов появилась возможность начинать строительство новых домов - при нулевой прибыли это было невозможно.

"В большинстве регионов цена квадратного метра стремилась к себестоимости, и застройщики научились еще тогда работать с рентабельностью порядка 5-7%. На горизонте года с учетом инфляции 5-7%, даже при правильном администрировании, дают возможность строить в ноль. Если мы посмотрим по стране, у нас есть три-четыре города - города, а не региона - и конкретные локации в городе, где действительно стоимость квадратного метра увеличилась на 10-12-15%. Но эти деньги идут не в карман и не на оффшорные счета - они идут на начало новых проектов. И ровно поэтому в третьем квартале увеличилось количество новых проектов - из-за того, что у застройщиков появилась маржинальность небольшая", - отметил замминистра.

Также он подчеркнул изменение общей парадигмы: сейчас застройщиков призывают создавать в новых жилых кварталах комфортную среду, благоустраивать территорию и общие пространства в домах, переходить к строительству с отделкой и др. Это также ведет к некоторому росту себестоимости проектов.

В ближайшее время Минстрой готовится ввести комплекс мер для поддержки низкомаржинальных проектов. Ранее президент Владимир Путин поручил правительству до 1 июля 2021 года принять меры по поддержке низкомаржинальных проектов жилищного строительства, предусматривающие субсидирование ставки по кредитам застройщиков.

В декабре 2019 года ЦБ РФ совместно с Минфином и Минстроем начал подготовку предложений по субсидированию ставок проектного финансирования для застройщиков жилья в малых городах. Эти меры должны коснуться застройщиков в тех регионах, где отсутствует большой спрос на жилье и где наблюдается минимальная маржа между себестоимостью строительства кв.м и его ценой.

[**http://rosinvest.com/novosti/1424064**](http://rosinvest.com/novosti/1424064)

**Похожие сообщения:**

[**Московская городская служба недвижимости (mgsn.ru), Москва, 25 ноября 2020, Рост средней стоимости квадратного метра жилья связан с новыми условиями работы застройщиков**](https://www.mgsn.ru/usefull/novosti/rost-srednej-stoimosti-kvadratnogo-metra-zhilya-svyazan-s-novyimi-usloviyami-rabotyi-zastrojshhikov-25-11-2020/)

[**СМПРО (cmpro.ru), Москва, 25 ноября 2020, Экономика. Минстрой связал рост стоимости жилья с развитием эскроу-счетов и обязательствами по благоустройству**](https://cmpro.ru/rus/catalog/ekonomika/novosti_rinka/ekonomika._minstroi_svyazal_rost_stoimosti_zhil_ya_s_razvitiem_eskrou-schetov_i_obyazatel_stvami_po_blagoustroistvu.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 25 ноября 2020, Экономика. Минстрой связал рост стоимости жилья с развитием эскроу-счетов и обязательствами по благоустройству**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241270630)

[**Istroyka.com, Москва, 24 ноября 2020, Минстрой связал рост стоимости жилья с развитием эскроу-счетов**](http://istroyka.com/34426-Minstroiy-svyazal-rost-stoimosti-zhil-ya-s-razvitiem-eskrou-schetov.html)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 24 ноября 2020, Минстрой связал рост стоимости жилья с развитием эскроу-счетов**](http://ancb.ru/news/read/10455)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 24 ноября 2020, Минстрой связал рост стоимости жилья с развитием эскроу-счетов и обязательствами по благоустройству.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=2E8EAA8D-FDAE-FC47-9590-1382B6E30FDD)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 24 ноября 2020, В Минстрое РФ связали рост стоимости жилья с развитием эскроу-счетов и обязательствами по благоустройству**](https://www.tatre.ru/articles_id21416)

Пенза Обзор (penzaobzor.ru), Пенза, 24 ноября 2020

Олег Мельниченко сообщил о преимуществах проектного финансирования деятельности застройщиков

В Совете Федерации были проведены парламентские слушания по вопросам, касающимся функционирования института проектного финансирования деятельности застройщиков в регионах. Мероприятие прошло под руководством сенатора от пензенского ЗакСобра Олега Мельниченко, возглавляющего Комитет СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера.

В парламентских слушаниях приняли участие законодатели, представители федеральных министерств и органов гос власти субъектов РФ, Банка России, специалисты отраслевых объединений, а также эксперты строительных и инвестиционных компаний.

Олег Мельниченко подчеркнул, что в настоящее время отсутствует необходимость рассматривать причины поиска новых подходов к финансированию строительства многоквартирных домов. По его мнению, размещенный в Единой информационной системе жилищного строительства Единый реестр проблемных объектов говорит сам за себя.

Согласно данным пресс-службы верхней палаты российского парламента, при подготовке мероприятия в регионы, федеральные органы исполнительной власти и организации были направлены официальные запросы. "По результатам анализа полученной информации можно с уверенностью говорить о состоявшемся переходе на проектное финансирование деятельности застройщиков", - отметил сенатор.

Олег Мельниченко пояснил, что из 98,7 млн квадратных метров жилья, находящихся на данный момент на стадии строительства, около 45% возводится в рамках проектного финансирования с использованием эскроу-счетов.

По его словам, это достаточно существенный и убедительный показатель, достигнутый за год работы нового механизма. При этом в настоящее время всего лишь 6% жилья строится без привлечения денежных средств граждан за счет собственных средств застройщика.

"Более половины регионов сегодня уже имеют завершенные проекты, построенные с применением проектного финансирования", - констатировал парламентарий.

Он сообщил, что финансово-кредитными учреждениями уже "раскрыто" свыше 20 тысяч счетов эскроу на сумму более 46 млрд рублей. "Ни один дом, строящийся посредством проектного финансирования, пока не стал проблемным", - добавил Олег Мельниченко.

[**https://penzaobzor.ru/news/2020573910/oleg-melnichenko-soobshhil-o-preimushhestvah-proektnogo-finansirovaniya-deyatelnosti-zastrojshhikov/**](https://penzaobzor.ru/news/2020573910/oleg-melnichenko-soobshhil-o-preimushhestvah-proektnogo-finansirovaniya-deyatelnosti-zastrojshhikov/)

**Похожие сообщения:**

[**Совет муниципальных образований Челябинской области (smo74.ru), Челябинск, 24 ноября 2020, О. Мельниченко: Более половины регионов сегодня уже имеют завершенные проекты, построенные с применением проектного финансирования**](http://smo74.ru/?action=shownew&id=7658)

[**АСМО Пензенской области (асмо.пенза.рф), Пенза, 24 ноября 2020, О. Мельниченко: Более половины регионов сегодня уже имеют завершенные проекты, построенные с применением проектного финансирования**](http://асмо.пенза.рф/content/news/detail.php?SECTION_ID=2&ID=10931)

[**БезФормата Пенза (penza.bezformata.com), Пенза, 24 ноября 2020, Олег Мельниченко отметил положительные аспекты внедрения института проектного финансирования деятельности застройщиков**](https://penza.bezformata.com/listnews/instituta-proektnogo-finansirovaniya/89074485/)

[**Единая Россия Пензенская область (penza.er.ru), Пенза, 24 ноября 2020, Олег Мельниченко отметил положительные аспекты внедрения института проектного финансирования деятельности застройщиков**](https://penza.er.ru/activity/news/oleg-melnichenko-otmetil-polozhitelnye-aspekty-vnedreniya-instituta-proektnogo-finansirovaniya-deyatelnosti-zastrojshikov)

[**Правда о СРО (pravdaosro.ru), Москва, 24 ноября 2020, Сенаторы обсудили проблемы института проектного финансирования в регионах**](https://pravdaosro.ru/news/senatory-obsudili-problemy-institut/)

[**БезФормата Пенза (penza.bezformata.com), Пенза, 24 ноября 2020, Олег Мельниченко отметил положительные аспекты внедрения института проектного финансирования деятельности застройщиков**](https://penza.bezformata.com/listnews/instituta-proektnogo-finansirovaniya/89066092/)

[**Лента новостей Пензы (penza-news.net), Пенза, 24 ноября 2020, Олег Мельниченко отметил положительные аспекты внедрения института проектного финансирования деятельности застройщиков**](http://penza-news.net/politics/2020/11/24/109916.html)

ПРАЙМ, Москва, 24 ноября 2020

В России нет проблем со строительством через счета эскроу

МОСКВА, 24 ноя - ПРАЙМ. Почти 300 проектов строительства жилья по новой схеме с использованием счетов эскроу завершены в России, в целом нет ни одного проблемного объекта, заявила заместитель председателя Банка России Ольга Полякова на онлайн-конференции "Время изменений: рынок недвижимости - взгляд в будущее".

Счетная палата назвала объем вложений в незавершенное строительство

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.

По словам Поляковой, объем кредитных лимитов, открытых застройщикам для финансирования жилищного строительства, на 1 ноября достиг уже более 2 триллионов рублей; задолженность составляет около 800 миллиардов рублей, застройщики постепенно выбирают кредитные лимиты, это связано с поэтапным строительством.

"Если мы говорим об остатках на счетах эскроу, то цифра превышает эту задолженность, она сейчас составляет 850 миллиардов рублей. И это, конечно, способствует снижению стоимости кредитования", - отметила Полякова. Она пояснила, что средняя ставка по всему портфелю составляет сейчас ниже 5%.

"Есть проекты уже завершившиеся, их 299. В 55 субъектах Российской Федерации строились эти проекты", - сообщила зампред ЦБ. При этом по состоянию на 1 ноября 64 миллиарда рублей со счетов эскроу перечисленны застройщикам, добавила она.

"Нет ни одного проекта, который финансируется по новой схеме, ставшего проблемным", - заключила Полякова.

[**https://1prime.ru/business/20201124/832405811.html**](https://1prime.ru/business/20201124/832405811.html)

**Похожие сообщения:**

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 24 ноября 2020, В России нет проблем со строительством через счета эскроу**](http://finansenew.ru/company/v-rossii-net-problem-so-stroitelstvom-cherez-scheta-eskrou)

[**Inline.ru, Москва, 24 ноября 2020, В России нет проблем со строительством через счета эскроу**](http://www.inline.ru/economi.asp?NewsID=595695)

[**Ассоциация Российских Банков (arb.ru), Москва, 24 ноября 2020, В России нет проблем со строительством через счета эскроу - ЦБ**](https://arb.ru/b2b/news/v_rossii_net_problem_so_stroitelstvom_cherez_scheta_eskrou_tsb-10434710/)

[**Porti (porti.ru), Москва, 24 ноября 2020, В России нет проблем со строительством через счета эскроу**](https://porti.ru/news/64818)

[**Hornews.ru, Саранск, 24 ноября 2020, ЦБ: в России дудки проблемных объектов сооружения сквозь эскроу - Недвижимость, 24.11.2020**](https://hornews.ru/2020/11/24/cb-v-rossii-net-problemnyh-obektov-stroitelstva-cherez-eskrou-nedvizhimost-24112020.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 24 ноября 2020, ЦБ: в России дудки проблемных объектов сооружения сквозь эскроу - Недвижимость, 24.11.2020**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/66051178/)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 24 ноября 2020, ЦБ: в России нет проблемных объектов строительства через эскроу , сообщает RUcountry**](http://rucountry.ru/news/cb_v_rossii_net_problemnyh_obektov_stroitelstva_cherez_eskrou_175593.html)

[**Banki.news, Москва, 24 ноября 2020, В России нет проблем со строительством через счета эскроу - ЦБ**](http://banki.news/rossii-net-problem-so-stroitelstvom-cherez-scheta-eskrou-20112410000060.htm)

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 24 ноября 2020, ЦБ: в России нет проблемных объектов строительства через эскроу**](https://www.kvartiranew.ru/news_2020_11_516001.html)

[**РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 24 ноября 2020, ЦБ: в России нет проблемных объектов строительства через эскроу**](https://realty.ria.ru/20201124/stroitelstvo-1586025910.html)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента (Закрытая лента), Москва, 24 ноября 2020, ЦБ заявил об отсутствии в России проблемных объектов строительства через счета эскроу**

[**ПРАЙМ Бир, Москва, 24 ноября 2020, ЦБ заявил об отсутствии в России проблемных объектов строительства через счета эскроу**](https://emitent.1prime.ru/News/NewsView.aspx?GUID=%7bEFB56886-A097-45FB-9BDB-E6DFED26ED5D%7d)

Bn.ru, Санкт-Петербург, 24 ноября 2020

Рынок новостроек постепенно адаптируется к новым правилам

Авторы: Александронок Алексей, Воронин Игорь

О предварительных итогах года, прогнозах на будущее и о том, кто будет покупать завтра, мы беседуем с генеральным директором ООО "Бизнес Полис" Игорем Беловым.

- Вы вступили в новую должность совсем недавно, в конце октября. Расскажите о том, почему в группе компаний "Полис" появилась новая структура и какие задачи перед ней стоят.

- Это обусловлено изменениями в 214-ФЗ. Основная задача - стратегическое развитие. При проектном финансировании для каждого объекта должен быть свой специализированный застройщик, подходящий под все требования банков. Как раз всеми этими компаниями и будет управлять "Бизнес Полис". Основное направление подразделения - оптимизация затрат и запуск новых проектов.

- Как оцениваете итоги первых трех кварталов года на рынке новостроек Петербурга?

- Завершающийся год можно назвать необычным и интересным и для рынка, и для нашей компании. В качестве тенденций можно назвать две основные. Первая - это сокращение объема предложения новостроек: в текущем году он снизился более чем на 50% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Вторая - стремительный рост цен на новостройки - 17-19% в зависимости от проекта, который был вызван сокращением ликвидного предложения на рынке и введением государственной программы по субсидированию ипотечных ставок.

Во втором квартале текущего года рынок также опробовал новые схемы работы: онлайн-продажи, дистанционные методы консультирования.

- Как повлияли законодательные нововведения?

- Рынок постепенно адаптируется к новым правилам работы: уже более 40% объектов реализуется с использованием проектного финансирования, покупатели привыкают к новым процессам, которые сопровождают сегодня покупку.

При этом мы видим, что предложение на рынке продолжает сокращаться. В первую очередь это связано с тем, что далеко не все компании могут получить проектное финансирование. Например, не могут пройти экспертизу банка. Их ждет или продажа, или существенные изменения, которые они должны внести, - так называемые вето кредитных учреждений.

Изменения происходят и внутри компаний. Девелоперы перестраивают свою работу в ответ на законодательные новшества. Особое внимание уделяется финансовому блоку, взаимодействию с кредитными учреждениями. Привлекаются грамотные управленцы, способные выстроить сложные бизнес-процессы.

- Инвестиционная привлекательность новостроек, по идее, должна вырасти. Это если не приумножение средств, то хотя бы сбережения. Ведь другие варианты инвестиций стали менее привлекательными, согласны?

- Инвестиционная привлекательность новостроек всегда была достаточно высока: этот инструмент более или менее понятен каждому. На всем протяжении развития рынка недвижимости цена на новостройки имела повышательный тренд. Но если в предыдущие, стабильные годы доходность этого рынка примерно была сравнима с доходностью банковских вкладов, то в текущем году инвесторы могут рассчитывать на 25-30% годовых при вложении в ликвидные варианты на старте продаж.

- Каков объем сделок с ипотекой у "Полис Групп"?

- На ипотечные сделки сегодня приходится около 75-80% в общей структуре продаж. Во многом спрос на жилищные кредиты растет из-за низких ставок - в настоящее время они минимальны для российского рынка. Низкая ставка обеспечивает снижение ежемесячного платежа. Например, если раньше можно было взять в ипотеку 4 млн руб. и платить по 40 тыс. руб. в месяц, то сейчас при этой же сумме кредита можно платить уже 22-25 тыс. руб. Так как средний комфортный платеж по ипотечному кредиту для жителей Санкт-Петербурга сегодня - это стоимость аренды квартиры в месяц, то многим ипотека стала более выгодна, так как иногда платеж по кредиту даже меньше, чем аренда.

- Как меняются стратегии развития строительных компаний в период нестабильности?

- Если говорить о нашей группе компаний, то отмечу, что мы занимаем прочное положение на рынке недвижимости, являясь одним из лидеров. Это результат гибкости, предварительного изучения изменений рынка и выработки решений, которые позволяют девелоперу стабильно развиваться.

ГК "Полис Групп" внедряет в работу новые процедуры, например, полностью отработан механизм дистанционных продаж, внедрены сервисы по изучению спроса и клиентов компании, активно приглашаются в компанию профессионалы, которые способны работать в меняющихся условиях, выполняя поставленные перед рынком и застройщиком задачи.

- Какие новые объекты планируете вывести на рынок в этом году?

- В текущем году мы планируем вывести на рынок проект комфорт-класса в Приморском районе Санкт-Петербурга. Это участок между ЖК "Полис на Комендантском" и улицей Авиаконструкторов. Начало продаж запланировано на декабрь 2020 года. Мы тщательно подошли к проектированию, отработали каждую деталь. Это будет уже второй объект, который мы реализуем на условиях проектного финансирования. Наш партнер - банк "Дом.рф".

В стадии проектирования находятся также еще несколько объектов, о которых мы заявим уже в будущем году.

- Сегодня неблагодарное время для прогнозов. Но все-таки: чего ждать покупателям, чего ждете вы?

- Рынок идет по пути укрупнения - эта тенденция прослеживается уже на протяжении нескольких лет. Для покупателей это скорее хорошо, потому что снижаются риски приобретения недвижимости в новостройке. Думаю, мы наконец уйдем от такого понятия, как "обманутый дольщик". Обратной стороной этого процесса является дальнейший рост цен. В 2021 году увеличение стоимости квадратного метра составит не менее 15-17%.

- И кто же будет покупать по таким ценам? Ведь те, кто хотел вложить деньги в недвижимость, уже это сделали.

- Льготная ипотека будет поддерживать продажи. Программу продлили до 1 июля 2021 года, поэтому в этот период мы ожидаем стабильный спрос.

Досье BN

Игорь Борисович Белов

Родился 22 апреля 1979 года.

В 2002 году окончил Балтийский государственный технический университет "Военмех" имени Д.Ф. Устинова по специальности "Испытание и эксплуатация техники".

В 2007 году завершил обучение в Санкт-Петербургском политехническом университете Петра Великого по специальности "Экономика и управление на предприятии".

С 2003 года занимает различные должности в строительных организациях Санкт-Петербурга.

В 2016 году перешел на работу в ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга".

С января 2017 года возглавил филиал "Центр реализации инвестиционных программ", где получил всесторонний опыт в сфере работы с инвестиционными проектами.

С октября 2020 года возглавил подразделение ГК "Полис Групп" - "Бизнес Полис".

[**https://www.bn.ru/gazeta/articles/261991/**](https://www.bn.ru/gazeta/articles/261991/)

Ведомости, Москва, 24 ноября 2020

Льготная ипотека перестает быть катализатором спроса на новостройки

Автор: Самарина Наталья

Рост цен на квартиры уже нивелировал снижение ставок по кредитам в Москве

По данным ЦБ РФ, ежемесячно в рамках программы "Льготная ипотека 6,5%" банки выдают примерно 30% от всех ипотечных кредитов. В октябре заемщики получили по ней 145 млрд руб., всего с начала действия программы - более 720 млрд руб. Ипотечный кредитный портфель крупнейших российских банков к ноябрю 2020 г. вырос на 3,1%. За три квартала 2020 г. было выдано рекордное число кредитов - 1,1 млн на общую сумму в 2,7 трлн руб. Только в Москве, по информации столичного Росреестра, с января по октябрь включительно зарегистрировано свыше 67 000 договоров ипотечного жилищного кредитования, что в 1,6 раза больше, чем годом ранее.

"Если ставки ниже 8%, даже скептики задумываются о том, чтобы войти в ипотеку. Плюс доходность по депозитам сейчас минимальная, и вкладчики инвестируют в недвижимость", - рассказала на МРЕФ-2020, форуме, организованном газетой "Ведомости", Татьяна Ушкова, председатель правления "Абсолют банка". По ее словам, в 2020 г. до 30% сделок на рынке новостроек - это инвестиционные сделки. "На фоне низких депозитных ставок (4,42% в третьей декаде октября) население продолжает вкладываться в альтернативные инструменты", в том числе в эскроу-счета, которые в октябре выросли на 156 млрд руб. до 830 млрд, резюмируется в отчете аналитиков ЦБ.

Застройщики положительно оценивают эффект от введения льготной ипотеки, выступая за ее продление и после объявленного правительством "дедлайна" 1 июля 2021 г. "Меры поддержки должны работать вдолгую Нам нельзя сейчас исчерпать спрос", - заявил на МРЕФ-2020 Вениамин Голубицкий, президент "Кортроса". По его данным, сейчас продажи по ипотеке у компании составляют 60%. Аналогичные показатели и у группы "Эталон" - 65%, рассказал ее глава Геннадий Щербина.

Но ипотека - не панацея, говорят оба застройщика, а временная мера. И к тому же катализатор роста цен, как признались опрошенные "Ведомостями" эксперты. По данным "Бест-новостроя", в Москве средняя цена 1 кв. м, упавшая с февраля по май 2020 г. более чем на 16 000 руб. до 115 400 руб., к октябрю разогналась уже до 142 000 руб. В Екатеринбурге, рассказал аналитик УПН Михаил Хорьков, по итогам 10 месяцев средние цены на первичном рынке выросли на 11%, а в эконом-сегменте - на 15%. "Рост цен - это сейчас главный риск, он нивелирует снижение ставок", - отмечает консультант. Ставка в 6,5% в Москве уже полностью нивелирована ценой 1 кв. м, другие регионы подбираются к столичному эффекту, - добавляет Ушкова.

Если рост цен продолжится, то в следующем году, "беря ипотеку под 6,5%, заемщик заплатит за квартиру как по ставке в 9%", отмечает она. Консервативные вкладчики очень внимательно следят за ростом цен, подытоживает Антон Финогенов, заместитель генерального директора фонда Дом.РФ: "Если они увидят, что он съедает эффект низких ипотечных ставок, то они останутся на низкомаржинальных депозитах". А это, по его словам, примерно 20 трлн руб., которые потенциально могут быть вложены в недвижимость.

Льготный кредит стал невыгодным

Ипотека - не панацея, говорят оба застройщика, а временная мера

[**https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2020/11/23/847998-lgotnaya-ipoteka-perestaet-bit-katalizatorom-sprosa**](https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2020/11/23/847998-lgotnaya-ipoteka-perestaet-bit-katalizatorom-sprosa)

**Похожие сообщения:**

[**КОРТРОС (kortros.ru), Москва, 24 ноября 2020, ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА ПЕРЕСТАЕТ БЫТЬ КАТАЛИЗАТОРОМ СПРОСА НА НОВОСТРОЙКИ**](https://kortros.ru/press/publications/lgotnaya-ipoteka-perestaet-byt-katalizatorom-sprosa-na-novostroyki)

[**Ведомости (vedomosti.ru), Москва, 23 ноября 2020, Льготная ипотека перестает быть катализатором спроса на новостройки**](https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2020/11/23/847998-lgotnaya-ipoteka-perestaet-bit-katalizatorom-sprosa)

Дагестанская правда, Махачкала, 24 ноября 2020

Строить комплексно и много

Автор: Айгунов Ширвани

В Дагестане поставлена задача ввести за десять лет 14,5 млн кв. м жилья. Минстрой РФ в рамках Указа Президента РФ сформировал новый план по строительству жилья до 2030 года. Теперь каждый регион знает, сколько должен построить в год в течение ближайших 10 лет. Об этом заявил заместитель Председателя Правительства РД Инсаф Хайруллин на встрече с застройщиками - членами Гильдии строителей СКФО.

"Такие показатели объемов ввода не выполнить без застройки крупных микрорайонов, - подчеркнул он. - Решить эту проблему мы планируем посредством комплексной застройки территорий. Сейчас для этой цели проводится ревизия земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Это будут отдельные микрорайоны вне городской агломерации со своей независимой инженерно-коммуникационной инфраструктурой. И здесь главная проблема - неготовность дорожной и инженерной инфраструктуры. Поэтому вопросы об инфраструктурных облигациях должны перейти из разряда абстрактных рассуждений к конкретным методикам и формам выпуска этих облигаций. Комплексному освоению территорий, а также развитию механизма предоставления в аренду земельного участка "за долю" без обременения застройщика денежными выплатами уделяет большое внимание и ДОМ. РФ", - сказал вице-премьер.

Обращаясь к застройщикам, он призвал их к открытому диалогу, предложил задавать любые вопросы, при этом подчеркнув, что именно с этой целью и приехал в Гильдию. И. Хайруллин констатировал, что строительная отрасль столкнулась с рядом проблем, вызванных пандемией коронавируса. Снизилась деловая активность, упал спрос на недвижимость, вынужденно переносятся сроки строительных работ, а также возникают затруднения в поставках материалов.

Инсаф Хайруллин проинформировал о законопроекте, внесенном в Госдуму: он направлен на совершенствование института комплексного развития территорий и механизмов расселения из аварийного и ветхого жилья, а также о необходимости принятия закона о развитии застроенных территорий, согласно которому можно будет заниматься реновацией во многих городах, ориентируясь не только на бюджетный ресурс, но и привлекая деньги коммерческого сектора.

По мнению зампреда, создание комфортной городской среды - одно из тех направлений, в котором можно и нужно достигать быстрых и видимых побед. По ситуации в жилищном строительстве И. Хайруллин отметил, что потенциал для строительства жилья в республике неплохой, но его необходимо раскрывать.

"Для этого потребуется системная работа во многих направлениях: точечное освоение площадок, упорядочение инвентаризации жилого фонда в частном секторе, работа с банковским сообществом, активное использование федеральной программы "Стимул" при устройстве инженерных коммуникаций в местах массовой застройки, другие инструменты воздействия на процессы.

К сожалению, по состоянию на 1 ноября 2020 года только один дагестанский застройщик заключил договор на проектное финансирование и открыл эскроу-счет в уполномоченном банке. По нашим оценкам, в республике застройщиков, соответствующих требованиям закона, единицы. А это означает, что по мере завершения перехода на проектное финансирование строительства жилья экономика Дагестана рискует потерять целый сектор жилищного строительства: будут банкротства строительных компаний, сужение рабочих мест, уменьшение ВРП, рост стоимости 1 кв. м жилья и т. д.

Вам необходимо привести ваши организации в соответствие с требованиями федерального закона и обеспечить свою конкурентоспособность. В противном случае в республику придут застройщики из других регионов и с другой ценовой политикой. Сейчас Правительство достаточно активно занимается решением вопроса по незаконно построенным 457 многоквартирным домам. Данный вопрос также обсуждался с заместителем Председателя Правительства РФ Маратом Хуснуллиным", - проинформировал присутствующих вице-премьер.

Президент Ассоциации СРО "Гильдия строителей СКФО" Али Шахбанов обратил внимание на необходимость разработки республиканской программы стимулирования малоэтажной застройки и развития индивидуального жилищного строительства, включающей выбор земельных участков, разработку градостроительных концепций, определение источников финансирования строительства инфраструктуры, установление регламентов использования земельных участков, территорий и объектов общего пользования, формирование фондов обеспечения долгосрочного финансирования строительства и других мер стимулирования, без которых задачу ввода за 10 лет 14,5 млн кв. м жилья в республике не решить. Такая программа, по его мнению, позволит стимулировать развитие сел и уменьшить отток населения из горных районов.

Создание комфортной городской среды - одно из направлений, в котором можно и нужно достигать быстрых и видимых побед. Потенциал для строительства жилья в республике неплохой, но его необходимо раскрывать

**Похожие сообщения:**

[**http://ancb.ru/publication/read/10462**](http://ancb.ru/publication/read/10462)

**<http://midag.ru/new/dagestan_mozhet_ostatsya_bez_mestnykh_zastroyshchikov-37638/>**

[**БезФормата Махачкала (mahachkala.bezformata.com), Махачкала, 26 ноября 2020, Дагестан может остаться без местных застройщиков**](https://mahachkala.bezformata.com/listnews/ostatsya-bez-mestnih-zastroyshikov/89138314/)

**<https://rusbankrot.ru/bankruptcy-and-liquidation/dagestanu-grozit-bankrotstvo-regionalnykh-zastroyshchikov/>**

**<https://yoldash.ru/news/dagestanskie-zastroyshchiki-na/>**

**<https://sro-portal.info/press-center/news/eskrou-scheta-perekryvayut-kislorod-dagestanskim-stroitelyam/>**

ТАСС, Москва, 24 ноября 2020

В Бурятии открыли более 300 эскроу-счетов для приобретения квартир местными жителями

Владельцы строящихся домов в регионе внесли на эскроу-счета около 600 млн рублей

УЛАН-УДЭ, 24 ноября. /ТАСС/. Жители Бурятии внесли в 2020 году на эскроу-счета около 600 млн рублей. Об этом сообщили ТАСС во вторник в правительстве Бурятии.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эскроу, строительство при этом ведется за счет банковских кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики смогут только после ввода объекта в эксплуатацию.

"Количество счетов эскроу стабильно растет, всего в республике открыто более 300 таких счетов. Владельцы строящихся домов в Бурятии внесли на эскроу-счета почти 600 млн рублей. В первом квартале 2020 году эта сумма не превышала 5 млн рублей и было оформлено только 10 договоров долевого участия с применением механизма эскроу", - сообщили в правительстве.

Жители Бурятии пользуются возможностью оформить льготную ипотеку под 2% годовых - такое право есть у молодых семей, проживающих в регионах Дальневосточного федерального округа (ДФО). Кроме того, людей привлекает программа льготной ипотеки под 6,5% годовых.

По данным Минстроя Бурятии, сейчас в реестре проблемных жилых домов в регионе числится 10 объектов. Из них два объекта будут достроены за счет собственных средств застройщика. Проблемы еще восьми объектов будут решать с привлечением Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства за счет средств федерального и республиканского бюджетов.

Президент Владимир Путин в июне потребовал до 2024 года увеличить объемы строительства жилья на Дальнем Востоке в 1,6 раза.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10079789**](https://tass.ru/nedvizhimost/10079789)

**Похожие сообщения:**

[**Finanz.ru, Москва, 24 ноября 2020, В Бурятии открыто более 300 эскроу-счетов для приобретения квартир местными жителями**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/v-buryatii-otkryto-bolee-300-eskrou-schetov-dlya-priobreteniya-kvartir-mestnymi-zhitelyami-1029831939)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 24 ноября 2020, В Бурятии открыто более 300 эскроу-счетов для приобретения квартир местными жителями**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241208705)

Саморегулирование (sroportal.ru), Москва, 24 ноября 2020

В Совете Федерации разбирались с проектным финансированием

В Совете Федерации состоялись парламентские слушания на тему "Функционирование института проектного финансирования деятельности застройщиков в регионах: проблемы и пути их решения".

На мероприятии председательствовал глава Комитета по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олег Мельниченко. Он отметил, что на основе информации, полученной из регионов и "заинтересованных органов власти", был сделан вывод, что переход застройщиков на проектное финансирование состоялся и имеет на сегодняшний день "существенный и убедительный показатель" - 45 % находящегося в стройке жилья возводится в рамках проектного финансирования с использованием счетов эскроу. И более половины регионов сегодня уже имеют завершенные проекты, построенные по данной схеме.

"Банками уже раскрыто более 20 тысяч счетов эскроу на сумму, превышающую 46 миллиардов рублей. При этом следует особо подчеркнуть, что ни один дом, строящийся с помощью проектного финансирования, пока не стал проблемным", - сообщил Мельниченко.

Вместе с тем, по словам сенатора, в регионах фиксируется неравномерное проникновение на строительный рынок проектного финансирования: "У нас имеются регионы - лидеры, это порядка 24 субъектов, у которых доля строительства в рамках проектного финансирования превышает 60 %. Есть регионы, у которых данный показатель ниже 30 %. И есть регионы, у которых практика применения механизма проектного финансирования отсутствует вовсе". (В данном списке Ингушетия, Карачаево-Черкесия и Мурманская область).

Впрочем, причины неравномерного распространения в регионах проектного финансирования не всегда связаны с финансовым аспектом, отметил сенатор. "Есть ряд регионов, у которых традиционно более развитым является индивидуальное жилищное строительство, на которое институт проектного финансирования пока не распространяется, хотя этот вопрос и прорабатывается".

В целях стимулирования развития индустриального способа строительства индивидуальных жилых домов Мельниченко предложил ускорить распространение механизма проектного финансирования банками деятельности застройщиков на данный сегмент строительного рынка.

Отметил глава комитета и ряд проблем, связанных с проектным финансированием. Первая - нежелание банков финансировать низкомаржинальные проекты. Решение этой проблемы взяло на себя правительство, где уже подготовили законопроект о субсидировании процентной ставки по кредитам застройщикам, реализующим такие проекты.

Вторая проблема - отсутствие исчерпывающего перечня документов, которые застройщики должны предоставлять банкам, и слишком долгие сроки рассмотрения заявок.

"Установление предельного срока рассмотрения банками заявок застройщиков и исчерпывающего перечня документов для получения кредита расценивается Банком России как применение нерыночного механизма регулирования. Однако в процессе реализации механизма проектного финансирования банки являются одними из главных действующих лиц, и от них во многом зависит достижение целевого показателя по увеличению объема жилищного строительства к 2030 году", - отметил Мельниченко, напомнив на всякий случай о поручении президента правительству и ЦБ сократить сроки предоставления застройщикам проектного финансирования и упростить порядок его предоставления.

Третья проблема - отсутствие механизма поэтапного раскрытия счетов эскроу. "Наличие такого механизма позволило бы обеспечить застройщиков дополнительными финансовыми ресурсами, которые они смогли бы оперативно направлять в стройку, а также на покрытие накладных расходов", - по мнению сенатора, в будущем к этой теме обязательно надо вернуться.

Также в список проблемных вопросов, связанных с проектным финансированием, вошли избыточная отчетность, широкое вмешательство банков в хозяйственную деятельность застройщиков, завышение обеспечительных мер, предъявляемых к застройщикам для принятия решения о кредитовании, и др.

Заместитель главы Минстроя Никита Стасишин заверил, что министерство вместе с Банком России и ДОМ.РФ "донастраивает" нормативную базу с критериями и сроками рассмотрения банками заявок на проектное финансирование. Однако, по его мнению, строительство жилья с привлечением проектного финансирования тормозит отсутствие на новых стройплощадках магистральной инфраструктуры. Решение этого вопроса, по словам замминистра, требует привлечения всех мер поддержки, включая возможности национальных проектов, а также инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций.

"В ходе парламентских слушаний участники акцентировали внимание на имеющихся в сфере проектного финансирования проблемах, возможных вариантах их решения, рассказали об успешном региональном опыте", - отмечается на сайте СФ.

Итог парламентских слушаний - рекомендации правительству, ЦБ, Минстрою, ДОМ.РФ и региональным органам власти. Их, по словам Олега Мельниченко, "доработают с учетом всех предложений" и отправят по назначению.

[**http://sroportal.ru/news/federal/v-sovete-federacii-razbiralis-s-proektnym-finansirovaniem/**](http://sroportal.ru/news/federal/v-sovete-federacii-razbiralis-s-proektnym-finansirovaniem/)

**Похожие сообщения:**

[**Строй-Инфо (stroy-info63.ru), Самара, 24 ноября 2020, В Совете Федерации разбирались с проектным финансированием**](http://stroy-info63.ru/department_news/7238/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 24 ноября 2020, В Совете Федерации разбирались с проектным финансированием**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241204746)

Конкурент # Владивосток, Владивосток, 24 ноября 2020

Драйвер роста продаж квартир

Автор: Мацовская Анна

Год назад по инициативе президента РФ Владимира Путина была запущена программа ипотечного кредитования для молодых семей на Дальнем Востоке под 2% годовых.

"В начале августа 2020 г. мы с мужем, взвесив и обдумав все обстоятельства, решили взять "дальневосточную ипотеку" в одном из крупнейших банков. Выбрали квартиру, подходящую под данную ипотечную программу. В этот же день пришло сообщение, что "дальневосточная ипотека" в отношении выбранной квартиры нам одобрена под 2%, - рассказывает жительница Приморья Евдокия Наумова. - Через четыре дня проверку документов нам подтвердили. С учетом того, что наша семья имеет двоих маленьких детей, я не представляю, как можно было бы решить квартирный вопрос, если бы не данная мера поддержки! Хочется выразить слова благодарности всем: и Владимиру Путину за инициирование такого продукта у нас, и банкам, и застройщикам, которые строят замечательное жилье для молодых семей!" Безусловно, условия кредита по "дальневосточной ипотеке" являются крайне выгодными. При оформлении кредита в 3,5 млн руб. (по данным Агентства по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке, именно такая сумма составляет средний размер "дальневосточной ипотеки") сроком на 20 лет по ставке 1,6% годовых размер ежемесячного платежа составит 17 тыс. руб., а переплата - 590 тыс. При получении аналогичной суммы на тот же срок по ставке 8% годовых придется платить по 29 300 руб. ежемесячно, а переплата составит 3,5 млн руб.

Таким образом, из-за постоянного роста цен на рынке недвижимости через 20 лет стоимость приобретаемой по "дальневосточной ипотеке" квартиры многократно покроет размер уплаченных процентов по кредиту. Это обстоятельство фактически превращает кредитные обязательства участника программы в финансовую инвестицию.

Крайне популярный сегодня термин "дальневосточная ипотека" появился в словарном запасе россиян лишь в сентябре 2019 г., после выступления президента на Восточном экономическом форуме. Согласно условиям программы, семьи, в которых обоим супругам не больше 35 лет, либо неполные семьи (родитель и ребенок до 18 лет), до конца 2024 г. могут оформить ипотеку на территории ДФО по ставке 2% годовых. Впоследствии некоторые участвующие в программе банки снизили ставку до 1,6% для клиентов, которые готовы предоставить дополнительные гарантии платежеспособности.

Об эффективности запущенной немногим более полугода назад программы говорит неуклонный рост количества заключенных ипотечных договоров. По данным АРЧК, на сегодняшний день 13 банков - участников программы заключили 12 996 договоров на получение "дальневосточной ипотеки". Общая сумма выданных с момента старта программы средств составила 45,9 млрд руб.

В лидерских позициях по числу выданных кредитов находится Приморский край, где выдан 3641 льготный кредит на общую сумму 13,9 млрд руб. Это те деньги, которые вошли в строительную отрасль. "Дальневосточная ипотека стала эффективным драйвером роста спроса на новое жилье", - говорит директор ГК "Метры" Владимир Закурко.

В результате уже сейчас девелоперы из западных регионов страны проявляют интерес к возведению жилой недвижимости на Дальнем Востоке. Не исключено, что отложенным эффектом программы может стать и привлечение в регион молодежи из-за пределов Дальневосточного федерального округа, что уже косвенным образом происходит.

При этом отныне льготные займы под 2% будут доступны не только постоянным жителям региона, но и специалистам, которые переезжают работать на Дальний Восток в рамках региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов, независимо от возраста или их семейного положения.

"Изменения в программе "Дальневосточная ипотека" предоставят дополнительные стимулы для привлечения на Дальний Восток высококвалифицированных специалистов, - прокомментировал генеральный директор Агентства по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке и в Арктике Сергей Ховрат. - С 2020 г. все субъекты Российской Федерации, входящие в состав ДФО, являются участниками региональных программ повышения трудовой мобильности. В течение 2015-2019 гг. по этим программам к работе на предприятиях округа было привлечено более 2000 человек, из которых чуть меньше 1000 в 2019 г. на 65 предприятий. При этом отмечу, что около 80% из общей численности привлеченных работников остались работать и жить на Дальнем Востоке. Думаю, что для работников, приезжающих на Дальний Восток по программе трудовой мобильности и решивших выбрать Дальний Восток постоянным регионом проживания, эта мера будет очень востребована. Для них станет возможным приобретение собственного жилья на территории округа".

Программа "Дальневосточная ипотека" важна и своевременна, считают эксперты. В экономику Дальнего Востока привлекаются миллиардные инвестиции, запускаются сотни предприятий и создаются десятки тысяч рабочих мест. Развитие льготного кредитования будет способствовать сокращению оттока молодых специалистов, повышению доступности жилья и улучшению жилищных условий дальневосточников.

Борис Поздняков, председатель совета директоров компании-застройщика: "В непростых условиях пандемии коронавируса рынок недвижимости не только сохранился, но даже подрос - спрос на жилье существенно опережает предложение. Этому способствуют и закон о проектном финансировании, дающий уверенность потребителю в прозрачности сделок с недвижимостью, и льготные ипотечные продукты, и, возможно, понимание людьми того, что инвестиции в покупку квартиры сегодня - одни из самых надежных".

Антикоррупционный комитет по Свердловской области (a-komitet.ru), Екатеринбург, 23 ноября 2020

Чернецкий призвал устранить перекос в финансировании застройщиков Москвы и регионов

Необходимо устранить диспропорцию, при которой большую часть проектного финансирования от банков получают компании-застройщики столичного региона, заявил первый зампред Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий.

"Если мы сегодня не развернем достаточно широко работу с региональными застройщиками, с учетом возможностей региональных властей, выстроенной позиции у региональных банков, то дикий разрыв между возможностями Москвы и возможностями остальной России будет только нарастать", - сказал Чернецкий на парламентских слушаниях 23 ноября.

Он напомнил, что всего по проектному финансированию застройщиков выдано кредитов на 1,7 триллиона рублей, из которых 885 миллиардов - в Москве, 200 миллиардов - в Московской области и 140 миллиардов - в Санкт-Петербурге.

"Пока мы работаем и по новому, и по старому механизмам, тема немного затушевывается, а завтра эти цифры диспропорций практически полностью будут спроецированы на итоговую сдачу. А значит, будем сдавать две трети жилья в Москве и Московской области, и одна треть, а может, и того меньше, придется на всю остальную Россию", - предупредил сенатор.

Он убежден, что особо пристальное внимание надо уделять причинам, из-за которых тормозится процесс строительства жилья в регионах.

[**http://a-komitet.ru/ekspertnoe\_mnenie/10013956/page/1/**](http://a-komitet.ru/ekspertnoe_mnenie/10013956/page/1/)

БезФормата Белгород (belgorod.bezformata.com), Белгород, 23 ноября 2020

Белгородцы чаще используют счета эскроу и ипотеку для приобретения жилья

Белгородцы чаще используют счета эскроу и ипотеку для приобретения жилья

С июля по сентябрь жители Белгородской области взяли ипотечные жилищные кредиты на сумму более 10 млрд рублей. Это вдвое больше, чем годом ранее. Интерес к покупке жилья, в том числе на условиях долевого участия, вырос на фоне льготных госпрограмм, а также благодаря гарантиям защиты средств дольщиков на счетах эскроу.

В третьем квартале белгородцы оформили в банках 4750 договоров ипотечного кредитования. Пик активности пришелся на сентябрь, когда были выданы рекордные для региона 1,8 тыс. кредитов. Средняя сумма одного займа также за год подросла - в сентябре 2020-го она составила 2,1 млн рублей (в 2019 - 1,9 млн). Тем не менее, это почти на полмиллиона рублей меньше, чем в среднем по стране.

В долевом строительстве рост спроса оказался еще более выраженным. В третьем квартале в области выдано больше 1 тысячи кредитов на 2,9\* млрд рублей, что втрое больше, чем за аналогичный прошлогодний период. За это же время белгородские дольщики открыли в банках 200 новых счетов эскроу на 600 млн рублей. Это деньги, которые перечислены за покупку квартиры, но остаются недоступными для застройщика, пока он не передаст готовое жилье покупателю.

"Новые правила финансирования долевого строительства действуют в стране с лета прошлого года, - напоминает управляющий Отделением Белгород Банка России Андрей Беленко. - Они защищают граждан от риска остаться без жилья и денег. Теперь решиться на приобретение квартиры в недостроенном доме гораздо легче - вместе со снижением ипотечных ставок это стало дополнительным стимулом для покупки жилья".

В сентябре средняя ставка по ипотечным жилищным кредитам составила в Белгородской области 7,1%. Это один из самых низких показателей в России. За год ставка снизилась на 2,6% во многом за счет господдержки. Познакомиться с условиями всех действующих в стране льготных программ для разных категорий заемщиков можно на просветительском портале регулятора "Финансовая культура".

Источник: ИА Белфинанс

[**https://belgorod.bezformata.com/listnews/eskrou-i-ipoteku-dlya-priobreteniya/89023328/**](https://belgorod.bezformata.com/listnews/eskrou-i-ipoteku-dlya-priobreteniya/89023328/)

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 23 ноября 2020

Профсообщество разработало поддерживающие застройщиков поправки

НОСТРОЙ разработал предложения по изменению законодательства в сфере подключения объектов капстроительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Об этом глава нацобъединения Антон Глушков заявил в ходе профильного круглого стола в Совете Федерации.

Так, предложено освободить энергоснабжающие организации от уплаты налогов при строительстве объектов сетевого хозяйства. Это позволит на 20% снизить затраты застройщиков на присоединение объектов к инженерно-техническим сетям. Кроме того, услугу по техническому подключению предложено перевести в электронный вид через механизм "Единого окна".

Антон Глушков также отметил необходимость введения института оценки технических условий и решений, выдаваемых в процессе технологического присоединения, введение возможности корректировки технических условий без их отмены, а также исключение из перечня необходимых документов для подключения к инженерно-техническим сетям разрешений на допуск в эксплуатацию электрических и тепловых установок.

Кроме того, в нацобъединении считают необходимым исключить средства на счетах эскроу при расчете прибыли застройщика, освободить девелоперов от уплаты НДС при реализации апартаментов, машиномест, кладовых и иных помещений в жилых комплексах, а также отнести строительство социальной и транспортной инфраструктуры к затратам, связанным с возведением объекта.

Ранее сообщалось, что в ходе совещание с вице-премьерами глава кабмина Михаил Мишустин заявил о необходимости дальнейшего сокращения административных барьеров при реализации инфраструктурных проектов.

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/profsoobshchestvo-razrabotalo-podderzhivayushchie-zastroyshchikov-popravki/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/profsoobshchestvo-razrabotalo-podderzhivayushchie-zastroyshchikov-popravki/)

Ведомости (vedomosti.ru), Москва, 23 ноября 2020

Рост замедлится: риэлторы и застройщики о ценах на московское жилье в 2021 году

Автор: Морозова Татьяна

Низкие ставки по ипотеке и волатильность рубля - основные факторы роста цен на жилье

Несмотря на кризис, вызванный пандемией коронавируса, цены на жилье на первичном рынке в Москве и области только за 9 месяцев 2020 года выросли приблизительно на 16,5%, следует из статистики "Дом.РФ". В 2021 году также ожидается рост цен, но темп замедлится, считают опрошенные "Ведомостями" эксперты.

Если не будет новых локдаунов и сохранится текущая деловая активность на рынке недвижимости, в 2021 г. цены на новостройки Москвы могут вырасти на 7-10%, в Новой Москве - на 5-7%, в Московской области - на 3-5%, прогнозирует директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев.

По его словам, ключевыми факторами роста цен в следующем году станут пролонгация программы льготной ипотеки до июля, рост себестоимости строительства и увеличения финансовой нагрузки на застройщиков в связи с введением проектного финансирования. Родионцев отметил, что сдерживающим фактором для цен является сокращение доходов населения.

На сколько подорожала недвижимость в 2020 г.

По данным "Дом.РФ", цены на первичное жилье за 9 месяцев 2020 г. выросли в целом по России на 10,5%. В указанный период наблюдались две волны роста цен. Первая произошла в начале года на фоне ослабления рубля, что вызвало всплеск интереса к недвижимости. Вторая волна роста началась в июне в связи с запуском субсидирования ставок по ипотеке до уровня ниже 6,5%.

Управляющий партнер "Метриума" Мария Литинецкая соглашается, что в 2021 г. рост цен продолжится, но будет уже не столь значительным - по ее оценке, он может составить около 10%. На динамику цен повлияет падение реальных доходов населения, девальвация рубля и вероятное завершение программы льготной ипотеки в июле 2021 г. "Сейчас трудно давать более точные прогнозы, так как экономика России все еще находится в состоянии неопределенности из-за таких внешних факторов, как эпидемия коронавируса и возможные санкции. Помимо этого, решающим критерием станет уровень спроса со стороны покупателей и объем предложения на рынке", - отметила Литинецкая.

Цены на квартиры в новостройках не будут резко расти, однако и на прежнем уровне не останутся, считает директор департамента новостроек "Инком Недвижимость" Валерий Кочетков. Согласно его прогнозу, стоимость жилья на первичном рынке будет увеличиваться ориентировочно на 2-3% в квартал. Он отметил, что новый скачок цен может спровоцировать завершение программы льготной ипотеки.

Директор по развитию ГК "А101" Дмитрий Цветов прогнозирует на рынке усугубление дисбаланса спроса и предложения. Сейчас в московском регионе спрос превышает предложение, что является одним их факторов роста цен. По данным ГК "А101", только за последние три месяца продажи в Новой Москве выросли на 20%, в старых границах Москвы - на 30%, а в Московской области - на 42%. На сегодняшний день совокупный объем предложения в Московском регионе составляет порядка 3,7 млн кв. метров, и это на 28% ниже прошлогодних показателей, говорит Цветов. Совладелец группы "Родина" Владимир Щекин отмечает, что застройщики закладывают на будущий год средний рост стоимости квадратного метра на 1% в месяц.

Вторичный рынок

Ставки по ипотеке и курс рубля к доллару объясняют динамику цен на вторичную недвижимость в Москве (за исключением ЦАО и ТиНАО) на 80%, рассказала главный аналитик ГК "Миэль" Екатерина Бережнова. Также фактором является платежеспособный спрос. "Исходя из модели, можно прогнозировать, что в ноябре 2020 г. средняя цена квадратного метра вторичной московской недвижимости будет составлять примерно 218 тыс. руб. за метр c тенденцией к мягкому снижению далее - примерно на 0,5-1% от месяца к месяцу", - прогнозирует аналитик.

Директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова считает, что на вторичном рынке жилья в первые два квартала 2021 г. не будет скачкообразного роста. Скорее всего, они вырастут на 5-10 %, отметила она.

По мнению директора Департамента вторичного рынка "Инком-Недвижимости" Сергея Шлома, в 2021 г. средние цены на вторичное жилье закрепятся на текущем уровне и не будут значительно расти или снижаться в течение года.

"Все-таки "вторичка" - это рынок физических лиц, и даже если активность покупателей будет меняться, то продавцам понадобится какое-то время, чтобы приспособиться к новой конъюнктуре рынка и начать работать с ценой предложения. Менее вероятный вариант - ценовые колебания в размере 5%, причем в равной степени возможен как рост средних показателей по стоимости жилья, так и их уменьшение", - сказал Шлом.

[**https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/11/23/847956-rost-zamedlitsya-eksperti-o-tsenah-na-moskovskoe**](https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/11/23/847956-rost-zamedlitsya-eksperti-o-tsenah-na-moskovskoe)

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 23 ноября 2020

На рынок жилья России вывели рекордное количество "квадратов"

В октябре 2020 года в России на рынок жилищного строительства вышел рекордный объем новых проектов - 3,7 млн кв. метров, что более чем на 70% выше показателя октября 2019 года. Об этом сообщил на круглом столе Совета Федерации председатель правления Банка ДОМ.РФ Артем Федорко.

По словам Артема Федорко, сейчас формируется задел для увеличения ввода жилья, что необходимо для достижения национальных целей развития. "Запуск новых проектов - результат большого спроса на субсидируемую государством ипотеку (рынок вырос за 10 месяцев на 45%) и развитие проектного финансирования", - отметил он.

Спикер добавил, что обратная сторона увеличения нового предложения - рост цен на новостройки. Но пока, по оценке банка, он не носит проблемный характер.

Как ранее сообщала "СГ", по данным аналитического отдела девелоперской компании Level Group, за десять месяцев 2020 года на московский рынок вывели 3,07 млн кв. метров жилья. Объем нового предложения выше уровня аналогичного периода предыдущего года на 20,4%, когда показатель составлял 2,55 млн "квадратов" жилья.

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/na-rynok-zhilya-rossii-vyveli-rekordnoe-kolichestvo-kvadratov/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/na-rynok-zhilya-rossii-vyveli-rekordnoe-kolichestvo-kvadratov/)

Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 23 ноября 2020

Чернецкий призвал устранить перекос в финансировании застройщиков Москвы и регионов

Автор: Гончарук Дмитрий

Необходимо устранить диспропорцию, при которой большую часть проектного финансирования от банков получают компании-застройщики столичного региона, заявил первый зампред Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий.

"Если мы сегодня не развернем достаточно широко работу с региональными застройщиками, с учетом возможностей региональных властей, выстроенной позиции у региональных банков, то дикий разрыв между возможностями Москвы и возможностями остальной России будет только нарастать", - сказал Чернецкий на парламентских слушаниях 23 ноября.

Он напомнил, что всего по проектному финансированию застройщиков выдано кредитов на 1,7 триллиона рублей, из которых 885 миллиардов - в Москве, 200 миллиардов - в Московской области и 140 миллиардов - в Санкт-Петербурге.

"Пока мы работаем и по новому, и по старому механизмам, тема немного затушевывается, а завтра эти цифры диспропорций практически полностью будут спроецированы на итоговую сдачу. А значит, будем сдавать две трети жилья в Москве и Московской области, и одна треть, а может, и того меньше, придется на всю остальную Россию", - предупредил сенатор.

Он убежден, что особо пристальное внимание надо уделять причинам, из-за которых тормозится процесс строительства жилья в регионах.

[**https://www.pnp.ru/economics/cherneckiy-prizval-ustranit-perekos-v-finansirovanii-zastroyshhikov-moskvy-i-regionov.html**](https://www.pnp.ru/economics/cherneckiy-prizval-ustranit-perekos-v-finansirovanii-zastroyshhikov-moskvy-i-regionov.html)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 23 ноября 2020

Подорожания не избежать. Но стройка станет профессиональнее

В 2020 году на рынке жилья многое изменилось. О том, почему рост стоимости жилья неизбежен, и какие факторы на это влияют, рассказал заместитель генерального директора СК "Ленрусстрой" Максим Жабин.

Сегодня много предпосылок говорят о дальнейшем росте стоимости жилья, и к этому надо быть готовым. Ипотека с господдержкой сильно подстегнула спрос, активизировала уже вторую и даже третью волну клиентов, которые долго откладывали покупку жилья из-за недоступности ипотеки. Но она простимулировала за счет этого скачка и рост цен на проекты. Тем более, что в период пандемии многие проекты не начинались, в переходный период между двумя схемами финансирования (долевым строительством и эскроу-счетами) у многих девелоперов проекты были либо заморожены, либо вовсе не начаты, либо пребывали в стадии вялотекущего развития. Это заложило определенный задел по спросу, на который не рассчитывали ранее. И сегодня мы видим ту самую картину, когда спрос порождает предложение. Я думаю, в конце этого - начале следующего года на рынок все же будут выведены какие-то новые крупные проекты. Продление программы льготной ипотеки до следующего года, конечно, уже не вызовет такого ажиотажа, какой наблюдался до ноября, возможен даже спад, но в целом это поддержит строительную отрасль не определенном уровне.

Переход на эскроу, увеличение стоимости заемных денег, пандемия - все это отразилось на отрасли двояко: в одном месте убыло, в другом прибыло. С одной стороны, на рынке стало меньше новых проектов, с другой стороны, резко вырос спрос. Увеличение стоимости проекта для застройщика означает, что он станет более доступен и по банковским деньгам. Все иные инструменты - облигационные займы, ПИФы и институциональные инвесторы для застройщиков более дорогие и не так надежны, как эскроу-счета и проектное финансирование. При работе по эскроу возникает некая "вилка" - чем больше денег привлекается на счет, тем меньший процент по кредиту застройщик платит банку. Банк делает выводы о качестве продаж и стоимости проекта по наполняемости счетов.

Если возвращаться к прошлым проектам - то в последние годы возводилось огромное количество квадратных метров в Москве и Петербурге. Учитывая темпы строительства в двух столицах, Московской и Ленинградской областях и крупных городах-миллионниках, то задел по готовому жилью все же есть. При этом это не вторичный рынок, а именно новое вторичное жилье, построенное за последние 3-5 лет. Но сейчас рынком постепенно съедаются не только новые квадратные метры, но и этот самый задел, сформированный ранее.

Что будет со спросом? Поскольку вывод новых проектов будет обходиться застройщику дороже, а земли становится меньше, жилье будет становиться все менее доступным. А уровень отрасли при этом, скорее всего, станет более профессиональным. Мы как компания готовимся к ситуации, когда долевка исчезнет как продукт, и постепенно банки станут основными инвесторами стройки. Они же и будут финансировать 100% стройплощадки. Значит, девелопер будет продавать свои компетенции - как технические, так и с точки зрения маркетинга и управления проектами. Владельцами проектов будут либо крупные институциональные инвесторы, либо банки. Правда, банкам придется искать компании-владельцев земельных участков, так называемых лэнд- девелоперов. На рынке будут появляться настоящие девелоперы полного цикла и консалтинговые компании, оценивающие проекты, по которым банки будут выдавать финансирование. Скорее всего, девелопмент потом разделится на два направления работы компаний - непосредственно строительство, которым будут заниматься крупные генподрядчики, и само управление проектами. За рубежом это уже привычная картина - например, так уже происходит в Турции, где огромные генподрядные организации занимаются только строительством.

В пределах лет десяти, возможно, в России начнут появляться уже крупные брокерские компании со спектром услуг по развитию девелоперских проектов - регистрация, "упаковка", маркетинг, продажи. Пока это футурология, но уже точно в России мы скоро сможем увидеть именно реальных девелоперов, а не привычную цепочку " заказчик - застройщик - генподрядчик - девелопер". Мелкие игроки либо выйдут из этого бизнеса в другие направления, либо появятся крупные игроки, которые, скорее всего, будут с большой долей государственного участия.

Заместитель генерального директора СК "Ленрусстрой" Максим Жабин

[**https://www.fontanka.ru/2020/11/23/69568313/**](https://www.fontanka.ru/2020/11/23/69568313/)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 24 ноября 2020, Подорожания не избежать**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=CEB16D12-E718-0044-88B7-F978A984DB53)

Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 23 ноября 2020

Лукин призвал использовать проектное финансирование для инженерной инфраструктуры

Автор: Гончарук Дмитрий

Необходимо использовать механизм проектного финансирования не только на стройках жилья, но и для создания инженерной инфраструктуры, убежден член Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Сергей Лукин.

"Парадоксально, что банком финансируется строительная площадка, а то, что находится за ее пределами, но обеспечивает жилищное строительство, остается за пределами проектного финансирования. По мнению многих застройщиков, если мы сегодня не создадим условия для проектного финансирования инфраструктуры, у нас просто не будет перспективы для увеличения объемов жилищного строительства", - сказал Лукин на парламентских слушаниях 23 ноября в Совфеде.

Стартовые затраты на инфраструктурные объекты при освоении любого земельного участка занимают от 10 до 12 процентов в общей стоимости жилья, напомнил он.

"Может наступить момент, когда без инфраструктуры жилищное строительство, вместо того, чтобы давать дальнейшее увеличение, просто будет стагнировать", - предостерег сенатор.

[**https://www.pnp.ru/economics/lukin-prizval-ispolzovat-proektnoe-finansirovanie-dlya-inzhenernoy-infrastruktury.html**](https://www.pnp.ru/economics/lukin-prizval-ispolzovat-proektnoe-finansirovanie-dlya-inzhenernoy-infrastruktury.html)

**Похожие сообщения:**

[**Newws.ru, Москва, 23 ноября 2020, Лукин призвал использовать проектное финансирование для инженерной инфраструктуры**](https://newws.ru/lukin-prizval-ispolzovat-proektnoe-finansirovanie-dlja-inzhenernoj-infrastruktury/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 23 ноября 2020, Лукин призвал использовать проектное финансирование для инженерной инфраструктуры**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241189319)

РИА Новый День (newdaynews.ru), Екатеринбург, 23 ноября 2020

В Совете Федерации выступили за проектное финансирование в индивидуальном жилищном строительстве

В Совете Федерации предложили ускорить внедрение проектного финансирования с использованием счетов эскроу на индивидуальное жилищное строительство. С такой инициативой глава комитета СФ по федеративному устройству Олег Мельниченко сегодня на парламентских слушаниях по проблемам проектного финансирования деятельности застройщиков.

Сенатор отметил, сейчас из 97 700 тыс кв метров жилья 44 700, или около 45%, возводится в рамках проектного финансирования. "За год работы данного механизма это достаточно существенный и убедительный показатель, - оценил Мельниченко. - По старым правилам в соответствии с утвержденными правительство критериями достраивается около 46 600 тысяч кв метров жилья, и всего 6% жилья сегодня строится без привлечения денежных средств граждан, за счет собственных средств застройщиков".

Более половины регионов уже имеют завершенные проекты, построенные с применением проектного финансирования, а банки открыли более 20 тысяч счетов эскроу на сумму, превышающую 46 млрд рублей. "При этом следует подчеркнуть, что ни один дом, строящийся с применением проектного финансирования, пока не стал проблемным, - подчеркнул сенатор. - Ради этого механизм и создавался".

Между тем, по словам Мельниченко, в регионах жалуются на отсутствие исчерпывающего перечня документов, которые нужно предоставить в банке, а также слишком долгие сроки рассмотрения заявок застройщиков в кредитных организациях.

Сенатор также отметил, что в 24 субъектах доля строительства в рамках проектного финансирования превышает 60% - в частности, это Мордовия, Воронежская, Пензенская, Оренбургская области. В аутсайдерах оказались Дагестан, Северная Осетия, Кабардино-Балкарская Республика, Ивановская область. При этом ни одного дома с использованием проектного финансирования не строят до сих пор в Ингушетии, Карачаево-Черкесской республике, Мурманской области.

"Причины неравномерного распространения в регионах проектного финансирования не всегда носят финансовый аспект, - пояснил Мельниченко. - У нас есть ряд регионов, где более развито индивидуальное жилищное строительство, на которое институт проектного финансирования пока не распространяется".

По его словам, этот вопрос прорабатывается, однако окончательного решения пока нет. "В целях стимулирования индустриального способа строительства индивидуальных жилых домов необходимо ускорить распространение механизма проектного финансивраония банками деятельности застройщиками на данный сегмент строительного рынка", - предложил Мельниченко.

В числе основных проблем увеличения объемов жилья, строящегося с использованием счетов эскроу, сенатор назвал отказы банками в финансировании реализации низкомаржинальных проектов. Сенатор пояснил, что в правительстве РФ подготовлен проект документа, который предусматривает субсидирование по кредитам для таких застройщиков.

Проект субсидирования кредитов по низкомаржинальным проектам готов, министерство сейчас согласует с Минфином источник финансирования, уточнил заместитель главы Минстроя РФ Никита Стасишин.

[**https://newdaynews.ru/moscow/709297.html**](https://newdaynews.ru/moscow/709297.html)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 23 ноября 2020, В Совете Федерации выступили за проектное финансирование в индивидуальном жилищном строительстве**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241187049)

Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 23 ноября 2020

Мельниченко: механизм раскрытия счетов эскроу станет актуальным через 3-4 года

Автор: Гончарук Дмитрий

Срочной необходимости в механизме поэтапного раскрытия счетов эскроу нет, но его возможность все же следует проработать, считает председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олег Мельниченко.

На парламентских слушаниях в Совфеде заместитель председателя Банка России Ольга Полякова сообщила, что регулятор не готов поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу.

"Мы не настаиваем на том, чтобы сейчас и немедленно начинать эту процедуру по раскрытию счетов эскроу. Мы говорим о том, что после того как проанализируем практику, после того как постепенно на 100 процентов по стране уйдем на этот механизм, возможно, в течение ближайших трех-четырех лет, может быть, имело бы смысл создать какой-то механизм их раскрытия", - объяснил Мельниченко позицию сенаторов.

Например, при готовности объекта на 30 процентов застройщик сможет получить 15 процентов счета.

"С одной стороны, такой механизм будет давать строительным компаниям оборотные средства, а с другой, не создаст угрозу для того, чтобы у нас возникали объекты, которые могут превратиться в проблемные. Мы согласились с тем, что это не вопрос сегодняшнего дня, но тем не менее какие-то подходы к этой проблеме нам нужно еще будет искать", - добавил законодатель.

Механизм эскроу-счетов предполагает, что застройщики могут получить деньги граждан только после того, как передадут им квартиры​​​. Ранее Совет Федерации рекомендовал проработать вопрос поэтапного раскрытия таких счетов с увязкой очередности их раскрытия со степенью готовности объектов.

Ранее глава Минстроя Владимир Якушев в интервью "Парламентской газете" сообщил, что объем введенного жилья по проектам с использованием счетов эскроу за первые шесть месяцев 2020 года составил 754,4 тысячи квадратных метров.

[**https://www.pnp.ru/social/melnichenko-mekhanizm-raskrytiya-schetov-eskrou-stanet-aktualnym-cherez-3-4-goda.html**](https://www.pnp.ru/social/melnichenko-mekhanizm-raskrytiya-schetov-eskrou-stanet-aktualnym-cherez-3-4-goda.html)

**Похожие сообщения:**

[**Newstes.ru, Москва, 23 ноября 2020, Мельниченко: механизм раскрытия счетов эскроу станет актуальным через 3-4 года**](https://newstes.ru/2020/11/23/melnichenko-mehanizm-raskrytija-schetov-jeskrou-stanet-aktualnym-cherez-3-4-goda.html)

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 23 ноября 2020

Проектное финансирование перестало вызывать опасения у застройщиков - Глушков

Девелоперский бизнес приспособился к механизму проектного финансирования с эскроу-счетами, получив экономический эффект от него. Об этом на профильном круглом столе в Совете Федерации заявил президент Национального объединения строителей Антон Глушков.

По словам главы НОСТРОЙ, хорошо работающие компании ощутили положительный эффект механизма. "Если раньше они платили взнос в Фонд дольщиков в размере 2% от заключенных ДДУ, то сейчас при оперативном наполнении эскроу финнагрузка составляет плюс минус 1%. То есть, мы видим экономию затрат. Но, это скорее итог повышенного спроса на новостройки из-за льготной ипотеки", - отметил Антон Глушков.

Глава нацобъединения добавил, что девелоперы не готовы наращивать объемы строительства, так как не видят перспектив реализации нового жилья после окончания программы льготной ипотеки в июле 2021 году.

Согласно статистике НОСТРОЙ, на 23 ноября 2020 года банки перечислили застройщикам с эскроу-счетов 46,1 млрд рублей. Всего на счетах эскроу размещено 730,5 млрд рублей. В общей сложности кредитные организации одобрили девелоперам проектное финансирование для жилищного строительства на сумму более 1,922 трлн рублей. Лидером по этому показателю является Москва - 866 млрд рублей.

Ранее в ходе профильного круглого стола в Совете Федерации член совета директоров Банка России Ольга Полякова отметила, что о поэтапном раскрытии эскроу-счетов можно говорить только после разработки критериев профильными органами власти. "Прежде всего, нужно определиться с процентом строительной готовности, по достижении которого можно возвращать деньги застройщикам с эскроу-счетов. Нужно понять, сколько это будет 30, 40 или 50%", - сказала она, предупредив, что контроль за этим процессом повысит издержки банков.

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/proektnoe-finansirovanie-perestalo-vyzyvat-opaseniya-u-zastroyshchikov-glushkov/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/proektnoe-finansirovanie-perestalo-vyzyvat-opaseniya-u-zastroyshchikov-glushkov/)

Forbes.ru, Москва, 23 ноября 2020

ЦБ заявил о сведении на нет эффекта от льготной ипотеки из-за роста цен на жилье

Автор: Таиров Ринат

В некоторых регионах россияне практически не почувствовали преимуществ льготной ипотеки из-за роста цен, заметил ЦБ. Удорожание жилья нивелирует эффект от снижения ставки: в Москве и Петербурге застройщики уже заложили в цену всю потенциальную выгоду клиентов, соглашаются эксперты

Рост цен на новое жилье в ряде регионов практически нивелировал эффект от государственной программы субсидирования ипотеки, заявила зампред Центробанка Ольга Полякова, ее цитирует "РИА Новости Недвижимость".

По словам Поляковой, особенно тенденция характерна для субъектов-лидеров по проектному финансированию и ипотечным кредитам. Полякова упомянула, в частности, Москву и Подмосковье. "В тех регионахцена на жилье выросла, где-то порядка [на] 16%. Это достаточно существенно, и это практически нивелирует тот эффект от субсидирования ипотеки, который мы получили", - отметила зампред ЦБ.

Меньше месяца назад, в конце октября председатель Банка России Эльвира Набиуллина говорила, что эффект от снижения ставок по ипотеке превышает рост цен на жилье. По итогам августа средняя ставка по ипотеке в России опустилась до исторического минимума в 7,16% годовых, но в сентябре снова выросла до 7,32%. Объем выдачи жилищных кредитов в сентябре вырос более чем в два раза в сравнении с тем же месяцем 2019 года. При этом число кредитов оказалось на 86% больше в годовом выражении. К концу октября российские банки установили досрочный рекорд по выдаче ипотеки за год: за 10 месяцев выдали кредиты на 3,25 трлн рублей, сообщал РБК со ссылкой на данные "Дом.РФ" и Frank RG.

Из-за высокого спроса застройщики стали поднимать цены. В конце октября Национальное рейтинговое агентство (НРА) сообщало в исследовании, что повышение цен на жилье в новостройках нивелировало положительный эффект низкой ставки по льготной ипотеке. По подсчетам НРА, к середине октября цены в новостройках Москвы выросли на 10% в сравнении с концом апреля, в Петербурге - на 17%, а в регионах в среднем на 7%. Выгоду ощутили только заемщики, которые успели купить новые квартиры до осени, делал вывод "Коммерсантъ".

Льготная ипотека не сработала в 30 регионах страны: там продажи новостроек снижались, сообщил в ноябре аналитический центр сервиса поиска жилья ЦИАН. Падение спроса в отдельных регионах связано не только с обеднением населения, но с существенным ростом цен на первичном рынке, пояснял руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. По его расчетам, в Москве и Санкт-Петербурге девелоперы уже "перенесли" в цену практически всю выгоду, которую покупатели могли получить от льготной ипотеки, а в регионах рост цен продолжается.

Льготная ипотека с рекордно низкой ставкой 6,5% действует с апреля. Из-за высокой популярности ее продлили до 1 июля 2021 года. ЦБ предупреждал о рисках перегрева на ипотечном рынке в случае длительного действия субсидий. По данным Росстата, только за третий квартал 2020 года реальные располагаемые доходы россиян (доходы за вычетом обязательных платежей) снизились на 4,8% в сравнении с тем же периодом 2019 года.

[**https://www.forbes.ru/newsroom/finansy-i-investicii/414445-cb-zayavil-o-svedenii-na-net-effekta-ot-lgotnoy-ipoteki-iz-za**](https://www.forbes.ru/newsroom/finansy-i-investicii/414445-cb-zayavil-o-svedenii-na-net-effekta-ot-lgotnoy-ipoteki-iz-za)

**Похожие сообщения:**

[**Национальное Рейтинговое Агентство (ra-national.ru), Москва, 24 ноября 2020, Forbes: "ЦБ заявил о сведении на нет эффекта от льготной ипотеки из-за роста цен на жилье"**](https://www.ra-national.ru/ru/node/63850)

ТАСС, Москва, 23 ноября 2020

В России завершено строительство почти 300 проектов жилья с использованием счетов эскроу

По этим проектам счета эскроу раскрыты на 64 млрд рублей, рассказали в ЦБ

МОСКВА, 23 ноября. /ТАСС/. Застройщики завершили строительство почти 300 проектов жилья по новой схеме с использованием счетов эскроу. По этим проектам счета эскроу раскрыты на 64 млрд рублей, сообщила в понедельник заместитель председателя Банка России Ольга Полякова.

"Завершено 299 проектов, и соответственно раскрыты по этим проектам счета эскроу на 64 млрд рублей. Уже эти денежные средства используются застройщиками. Эти 299 проектов строились в 55 субъектах РФ", - сказала Полякова на парламентских слушаниях "Функционирование института проектного финансирования деятельности застройщиков в регионах: проблемы и пути их решения".

По данным ЦБ РФ, на счетах эскроу находятся 850 млрд рублей дольщиков. Банки выдали кредиты застройщикам на сумму более 2 трлн рублей. Задолженность со стороны застройщиков по открытым кредитным линиям достигает более 830 млрд рублей. Средний срок рассмотрения заявок банками, по словам Поляковой, составляет менее 45 дней.

"Объемы проектного финансирования в течение 2020 года достаточно высокими темпами росли. Мы не отмечаем ни по одной отрасли таких темпов кредитования, как по строительному сектору. Кризис, связанный с пандемией, нам показал небольшое снижение в апреле-мае, но оно очень быстро сменилось в июне дальнейшим ростом, и сейчас отмечаем уже существенные объемы кредитования и открытия лимитов", - добавила Полякова.

Она также уточнила, что из 98 банков, уполномоченных на предоставление проектного финансирования, 23 кредитные организации принимают непосредственное участие в выдаче кредитов застройщикам. Лидерами по выдаче проектного финансирования являются Сбербанк, ВТБ и Банк ДОМ.РФ.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эскроу, строительство при этом будет вестись за счет банковских кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики смогут только после ввода объекта в эксплуатацию.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10074521**](https://tass.ru/nedvizhimost/10074521)

**Похожие сообщения:**

[**Flat Project (pr-flat.ru), Екатеринбург, 24 ноября 2020, Завершено строительство почти 300 новостроек с эскроу**](https://pr-flat.ru/news/zaversheno-stroitelstvo-pochti-300-novostroek-s-eskrou/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 24 ноября 2020, В России завершили строительство почти 300 проектов жилья с использованием счетов эскроу**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241206480)

[**ЖКХ64 (gkh64.ru), Саратов, 24 ноября 2020, В России завершили строительство почти 300 проектов жилья с использованием счетов эскроу**](http://gkh64.ru/news/48076-v-rossii-zavershili-stroitelstvo-pochti-300-proektov-zhilya-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou.html)

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 23 ноября 2020, В России завершено строительство почти 300 проектов жилья с использованием счетов эскроу**](http://finansenew.ru/estate/v-rossii-zaversheno-stroitelstvo-pochti-300-proektov-jilia-s-ispolzovaniem-schetov-eskroy)

[**Allbreakingnews.ru, Москва, 23 ноября 2020, В России достроили почти 300 жилых проектов с использованием эскроу**](https://allbreakingnews.ru/v-rossii-dostroili-pochti-300-zhilyh-proektov-s-ispolzovaniem-eskrou/)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 23 ноября 2020, В России достроили почти 300 жилых проектов с использованием эскроу**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=123140&date=23.11.2020)

[**Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 23 ноября 2020, В России достроили почти 300 жилых проектов с использованием эскроу**](https://www.irn.ru/news/138485.html)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 23 ноября 2020, В России завершено строительство почти 300 проектов жилья с использованием счетов эскроу.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=06037C09-89FB-B347-BD9E-A1639B4CA59E)

[**Finanz.ru, Москва, 23 ноября 2020, Почти 300 проектов жилья, строящихся по новой схеме финансирования, завершено в РФ - ЦБ РФ**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/pochti-300-proektov-zhilya-stroyashchikhsya-po-novoy-skheme-finansirovaniya-zaversheno-v-rf-cb-rf-1029829015)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 23 ноября 2020, Почти 300 проектов жилья, строящихся по новой схеме финансирования, завершено в РФ - ЦБ РФ**

КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 23 ноября 2020

В Петербурге около 20 застройщиков ничего не строят, хотя формально продолжают работать

В Петербурге насчитывается около двух десятков застройщиков, которые формально продолжают вести свою деятельность и по-прежнему продают квартиры в своих ЖК, но ничего при этом не строят. Это сравнительно небольшие компании, которым трудно договориться с банками о проектном финансировании.

Крупные девелоперы работают в Петербурге с удовольствием. На смену ушедшей с нашего рынка ГК "Пионер" пришли ПИК, который в нынешнем году начал наращивать объемы строительства в Северной столице, а также тюменская "Страна девелопмент", планирующая серьезную экспансию. Но небольшим фирмам куда труднее: банки не горят желанием с ними связываться. О глобализации рынка и уходе с него скромных игроков эксперты предупреждали еще тогда, когда реформа "долевки" только обсуждалась.

Помахали ручкой

Часть девелоперов, в том числе довольно крупных, уже обанкротились, правда, с реформой это никак не связано. Самые громкие истории связаны с ГК "Норманн", "УНИСТО Петросталь и Navis Development Group, которые оставили после своей "кончины" тысячи обманутых дольщиков. Чуть меньше резонанса вызвало банкротство "ЛенСпецСтроя" и "Главстройкомплекса" - все же проектов у них было немного. Можно вспомнить еще активную на рынке малоэтажного жилья компанию "СДС", которая тоже ушла, оставив дольщиков на произвол судьбы.

Бывают и другие ситуации. Например, когда компания создается под конкретный проект, свою миссию выполняет и спокойно уходит. Тут самые наглядные примеры - "СМ-Девелопмент" (являлся "дочкой "Силовых машин") и "РС- Строй" ("Русские самоцветы"). То, что от них требовалось, они выполнили в срок.

Однако "НП" насчитала еще 14 довольно известных строительных компаний, которые, оставаясь в "обойме", по факту не работают (некоторые довольно давно). Плюс три девелопера имеют по одному проекту на финальной стадии реализации (сдача - в текущем году). Получается, как с тем самым котом Шредингера, который одновременно и жив, и мертв. Само собой, компании, реализующие крупные проекты КОТ, пусть и единичные, мы в расчет не брали.

[**https://ktostroit.ru/news/302156/**](https://ktostroit.ru/news/302156/)

Bisnes-sodeistvie.ru, Москва, 23 ноября 2020

Большинство новостроек страны возводят с использованием счетов эскроу

Впервые с момента перехода на новые правила в отрасли долевого строительства число новостроек, возводимых с открытием счетов эскроу, превысило число объектов, реализующихся по старым правилам. Об этом сообщил Виталий Мутко.

Как отмечает гендиректор ДОМ.РФ, застройщики все активнее стали переходить на новые правила работы в области долевого строительства. В настоящее время в стране возводят почти 99 млн кв. м недвижимости жилого назначения. Это 9 300 домов. При реализации 43,4 млн кв. м (4 213 домов) используются эскроу счета.

В правительстве прогнозируют, что в ближайшее время тенденция к росту проектов с новыми правилами сохранится. Рынок жилья постепенно восстанавливается после кризиса и трудностей, которые возникли из-за пандемии, но даже в условиях нестабильности банки не прекращали выдавать проектное финансирование. В свою очередь государство поддерживает отрасль программами льготного ипотечного кредитования.

Напомним, что переход на проектное финансирование и работу со счетами эскроу состоялся летом прошлого года. Теперь застройщики не могут использовать средства дольщиков для достройки объектов. Деньги хранятся на счетах эскроу до момента реализации проекта.

[**https://bisnes-sodeistvie.ru/bolshinstvo-novostroek-strany-vozvodyat-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou.html**](https://bisnes-sodeistvie.ru/bolshinstvo-novostroek-strany-vozvodyat-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou.html)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 23 ноября 2020

ЦБ РФ пока не готов поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу

МОСКВА, 23 ноя - РИА Новости. Банк России пока не готов поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу, эффект этого неочевиден, и к вопросу нужно возвращаться не раньше чем через год-два, заявила заместитель председателя Банка России Ольга Полякова.

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. В конце октября сообщалось, что Совет Федерации рекомендует проработать вопрос закрепления возможности поэтапного раскрытия таких счетов в рамках проектного финансирования банками деятельности застройщиков, увязав очередность их раскрытия со степенью готовности объектов недвижимости.

"Мы пока не готовы поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу, поскольку все-таки это создает достаточно существенные риски с точки зрения защиты прав наших граждан... Скорее всего, к этому вопросу нужно возвращаться не раньше, чем через год - через два", - сказала Полякова в ходе парламентских слушаний о функционировании института проектного финансирования деятельности застройщиков в регионах страны.

"Но и здесь стоит обратить внимание, что экономический эффект от поэтапного раскрытия счетов эскроу не вполне очевиден, поскольку ставка будет возрастать по мере, соответственно, перечисления этих денежных средств застройщику", - добавила она.

[**https://realty.ria.ru/20201123/cbrf-1585908918.html**](https://realty.ria.ru/20201123/cbrf-1585908918.html)

**Похожие сообщения:**

**ПРАЙМ # Бизнес-лента (Закрытая лента), Москва, 23 ноября 2020, ЦБ РФ пока не готов поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу**

[**ПРАЙМ Бир, Москва, 23 ноября 2020, ЦБ РФ пока не готов поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу**](https://emitent.1prime.ru/News/NewsView.aspx?GUID=%7b55BA512D-3DFD-46E2-AC03-237DC0C4A394%7d)

[**Mfd.ru, Москва, 23 ноября 2020, ЦБ РФ пока не готов поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу**](http://mfd.ru/news/view/?id=2396014&companyId=2129)

ТАСС, Москва, 23 ноября 2020

Два региона РФ полностью перешли на проектное финансирование жилья

Речь идет о Курганской области и Калмыкии

МОСКВА, 23 ноября. /ТАСС/. Курганская область и Республика Калмыкия полностью перешли на проектное финансирование строительства жилья и механизм счетов эскроу. Об этом сообщил замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин.

"У нас есть два региона, которые уже на 100% перешли, это Курган и Калмыкия. Очень высокая степень - более 88% - у Челябинской [области], Удмуртской Республики - 87%, Ханты-Мансийского [автономного округа] - 84%, Амурской [области] - 83%, Чувашии, Мордовии - 80%, Пензенской [области] - 79% и Республики Марий Эл - 79%", - сказал Стасишин на парламентских слушаниях "Функционирование института проектного финансирования деятельности застройщиков в регионах: проблемы и пути их решения".

По данным Минстроя, на 20 ноября в целом по России 55,5% строящегося жилья возводится по новым правилам с использованием счетов эскроу, то есть более 3,1 тыс. из почти 5,7 тыс. проектов. Стасишин отметил, что большинство застройщиков, у которых была возможность достроить объекты с прямым привлечением средств дольщиков, все равно перешли на использование механизма счетов эскроу.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эскроу, строительство при этом ведется за счет банковских кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики смогут только после ввода объекта в эксплуатацию.

[**https://tass.ru/ekonomika/10074239**](https://tass.ru/ekonomika/10074239)

**Похожие сообщения:**

[**Выбор Народа (vybor-naroda.org), Москва, 23 ноября 2020, Два региона перешли на проектное финансирование жилья на 100%**](http://vybor-naroda.org/lentanovostey/183658-dva-regiona-pereshli-na-proektnoe-finansirovanie-zhilja-na-100.html)

[**Эксперт-Урал (acexpert.ru), Екатеринбург, 23 ноября 2020, Курганская область первой в России из уральских регионов полностью перешла на проектное финансирование жилья**](http://www.acexpert.ru/news/kurganskaya-oblast-pervoy-v-rossii-iz-uralskih-reg.html)

[**Долг.рф, Москва, 23 ноября 2020, На проектное финансирование жилья перешли полностью два региона**](https://долг.рф/short_news/179708/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 23 ноября 2020, Два региона РФ полностью перешли на проектное финансирование жилья.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=304C0177-2E6D-8A49-BA73-0738EFF28855)

[**Finanz.ru, Москва, 23 ноября 2020, Два региона РФ полностью перешли на проектное финансирование жилья - Минстрой РФ**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/dva-regiona-rf-polnostyu-pereshli-na-proektnoe-finansirovanie-zhilya-minstroy-rf-1029828897)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 23 ноября 2020, Два региона РФ полностью перешли на проектное финансирование жилья - Минстрой РФ**

Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 23 ноября 2020

Минстрой: эскроу-счета используются для 55% строительных проектов

Автор: Гончарук Дмитрий

На проектное финансирование жилищного строительства в России переведено более половины проектов. Об этом 23 ноября сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин.

"Переход отрасли на проектное финансирование по состоянию на 20 ноября составляет 55,5%. То есть 3160 проектов из 5691 уже перешли на использование проектного финансирования и эскроу-счетов", - рассказал он на парламентских слушаниях в Совете Федерации "Функционирование института проектного финансирования деятельности застройщиков в регионах".

По данным Минстроя, полностью на проектное финансирование перешли Курганская область и Калмыкия. Больше 88% - в Челябинской области, Удмуртской Республике, 87% в Ханты-Мансийском АО, 84% в Амурской области, 83% в Чувашии, 80% в Мордовии, 79% в Пензенской области и в Марий-Эл.

"Эта статистика показывает, что банки работают не только в столичных и крупных городах, но и в Кургане, Калмыкии, Удмуртии - там, где действительно есть проекты жилищного строительства", - отметил Стасишин.

В октябре Президент России Владимир Путин поручил Правительству сократить сроки и упростить предоставление застройщикам проектного финансирования на строительство жилья. Кабмину необходимо будет предоставить соответствующий доклад до 1 февраля 2021 года.

[**https://www.pnp.ru/economics/minstroy-eskrou-scheta-ispolzuyutsya-dlya-55-stroitelnykh-proektov.html**](https://www.pnp.ru/economics/minstroy-eskrou-scheta-ispolzuyutsya-dlya-55-stroitelnykh-proektov.html)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 23 ноября 2020

Минстрой разработал меры по поддержке низкомаржинальных застройщиков

МОСКВА, 23 ноя - РИА Недвижимость. Министерство строительства и ЖКХ России завершило разработку мер поддержки региональных застройщиков с низкой рентабельностью в регионах в условиях их перехода на проектное финансирование и счета эскроу, сообщил в понедельник на заседании в Совете Федерации замглавы ведомства Никита Стасишин.

В конце октября президент России Владимир Путин поручил правительству до 1 июля 2021 года принять меры поддержки низкомаржинальных проектов строительства жилья, предусмотрев субсидирование процентной ставки по кредитам застройщиков.

"Проект по низкомаржинальным застройщикам готов, сейчас с Минфином согласовываем источник финансирования", - сказал замминистра.

По словам Стасишина, в настоящее время также ведется анализ таких застройщиков, чтобы определить, кто, по каким причинам и в какой поддержке нуждается. После данного анализа станет понятен и объем финансирования программы в целом, уточнил он.

Замминистра рассказал что на сегодняшний день из 5671 реализуемого в стране проекта 3160 используют эскроу-счета. При этом он отметил, что есть регионы, где по эскроу строится подавляющая часть, а в Калмыкии и Курганской области показатель составляет уже 100%. "Статистика показывает, что с эскроу банки работают не только в крупных городах", - добавил он.

[**https://realty.ria.ru/20201123/zastroyschiki-1585899753.html**](https://realty.ria.ru/20201123/zastroyschiki-1585899753.html)

Realto.ru, Москва, 23 ноября 2020

Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора

Специалисты "БЕСТ-Новострой" проанализировали потенциальную доходность популярных инструментов для инвестирования, включая различную недвижимость в новостройках, и выделили выгоды и риски каждого из них.

Вопрос инвестирования актуален практически для каждого человека со стабильным доходом. Так или иначе, в течение жизни большинство людей сталкивается выбором наиболее перспективного и надежного инструмента для сохранения и преумножения собственных сбережений. Одним удается накопить определенную сумму от своих текущих доходов и заработной платы, у других свободные средства появляются в результате продажи дополнительной недвижимости, автомобиля или различных других ценных вещей. А в условиях нестабильной экономической ситуации вопрос инвестирования зачастую становится еще более актуальным, ведь кризис - это еще и время возможностей. Специалисты "БЕСТ-Новострой" проанализировали популярные сегодня инструменты для инвестиций, возможную доходность каждого актива и выделили основные риски и выгоды каждого из них.

Банковский депозит

Накопительный счет в банке - это, пожалуй, наиболее простой и распространенный способ сохранения сбережений, которые многие граждане используют в качестве альтернативы хранения денег "под подушкой" дома. Впрочем, в последнее время популярность данного инструмента существенно падает, ввиду существенного снижения ставок по депозитам, а также введения нового налога, которым планируют обложить доходы с вкладов свыше 1 млн руб. Именно эти факторы стали причиной массового закрытия рублевых и валютных депозитов. Так, согласно данным из открытых источников, в России за год граждане сняли 2,6 триллиона наличных рублей, что составляет 25 процентов от общей денежной массы. Это объяснимо, ведь согласно данным ЦБ по итогам 1 декады ноября 2020 года максимальная процентная ставка (по вкладам в российских рублях) среди десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц, оказалась не совсем привлекательной, всего 4,4% годовых. Если взять в расчет инфляцию, которая по итогам 10 месяцев этого года составила 3,32%, то выгода от подобных вложений минимальна. Преимуществом же подобного актива является минимальный порог входа: открыть вклад можно, располагая лишь несколькими десятками тысяч рублей, но и прибыль от такой небольшой инвестиции будет соответствующая. Кроме того, при необходимости инвестор может достаточно быстро вернуть вложенные средства обратно.

Валюта

Другим не менее популярным среди граждан объектом для инвестирования является валюта, прежде всего доллар и евро, а последние годы еще и криптовалюта. В большинстве случаев подобные вложения краткосрочные, не многие инвестируют в доллар и евро вдолгую. Обычно граждане начинают скупать валюту при наступлении кризисных явлений в экономике, когда она начинает расти, и стараются перепродать ее на пике курса спустя несколько недель или месяцев. К примеру, с 1 января по 17 ноября доллар по отношению к рублю вырос практически на 23%, поэтому те, кто успел сделать существенные сбережения в начале года - сейчас получают приличную прибыль.

Тем не менее, несмотря на значительную волатильность валюты, которая открывает возможности для заработка, инвестиции в данный актив очень высоко рискованны. Для того, чтобы грамотно управлять своей валютной корзиной и получать максимальную прибыль, необходимо глубоко разбираться в финансах и регулярно отслеживать макроэкономическую и политическую ситуацию в мире. В остальных случаях - когда покупка осуществляется уже при очевидном восходящем и нисходящем тренде курса, выгода инвестора будет минимальна.

Ценные бумаги и металлы

Сегодня торговля акциями стала доступна для достаточно широкого круга лиц. Завести брокерский счет и управлять своим инвестиционным портфелем можно через мобильное приложение - многие банки предлагают своим клиентам подобные опции. Зачастую сами же банки, в зависимости от стратегии, могут рекомендовать инвестору приобрести акции тех или иных компаний либо ценные металлы (платина, золото, серебро). Доходность сбалансированного портфеля акций может составлять около 10-15% годовых и даже выше. Начать инвестировать в ценные бумаги можно даже имея на руках относительно небольшую сумму. Впрочем, риски потерять часть вложенных средств при резких обвалах и кризисах, так же, как и в случае с покупкой валюты, очень высоки.

Квартира в новостройке

Квартиры в новостройках традиционно являются одним из наиболее стабильных активов - так называемой "тихой" гаванью для инвестора. Чисто психологически люди больше доверяют этому активу, поскольку это "твердая" и осязаемая "валюта", в отличие от тех же акций или депозитов. Существует несколько основных стратегий инвестирования в новостройки, предполагающие как перепродажу квартиры по более высокой стоимости, так и использование актива в качестве арендного бизнеса.

"При текущей политике ценообразования на рынке новостроек, приобретая квартиру на котловане, инвестор фактически гарантировано сможет заработать на росте цены по мере повышения стадии готовности дома, - комментирует Ирина Доброхотова, председатель совета директоров "БЕСТ-Новострой". - От старта проекта до ввода дома в эксплуатацию качественные проекты вырастают в цене в среднем на 20%, но уже в этом году мы видим примеры роста цен на 20-25% в течение 7 месяцев после старта продаж".

Среди последних перспективных новинок стоит отметить ЖК бизнес-класса "Level Причальный". Благодаря выгодному расположению, интересной концепции и очень привлекательной цене на старте - от 7,3 млн рублей, он имеет существенный потенциал для дальнейшего роста цены". К тому же новая схема продаж новостроек через эскроу-счета сделала вложения на котловане максимально безопасными и для покупателей, и для застройщиков, поскольку им не нужно искать средства для начала активной стройки.

В этом году интерес к инвестициям в новостройки дополнительно подогревает еще несколько факторов. В первую очередь, текущая динамика цен на рынке в целом, ввиду растущего спроса. По данным bnMap.pro, с января по октябрь стоимость квадратного метра в новостройках Москвы в эконом-классе увеличилась на 16%, в комфорте - на 11%, а в бизнесе - на 18%. Во-вторых, покупателя стимулирует возможность взять ипотеку с низкой ставкой (6,5% и ниже). В нынешних условиях использование кредитного плеча стало выгодно даже с учетом издержек по обслуживанию кредита.

Коммерческое помещение в новостройке

Инвестиции в коммерческие помещения в ЖК гораздо менее распространены, чем в квартиры и апартаменты, однако подобные вложения могут принести большую доходность от сдачи в аренду. Средневзвешенная ставка на аренду подобных площадей в новостройках Москвы может составлять 40 тыс. рублей за 1 кв. метр в год. Таким образом, доходность, в зависимости от площади и характеристик помещения, его расположения и проходимости в рамках ЖК, а также локации самого ЖК, может варьироваться от 7 до 12% годовых.

Если говорить о покупке такого лота на старте продаж, а как правило, это происходит на финальной стадии строительства дома, и перепродаже спустя 1-1,5 года после ввода ЖК в эксплуатацию, то инвестор может заработать от 5 до 15% от вложенной суммы. Именно на столько в среднем повышается стоимость нежилых "квадратов".

Стоимость квадратного метра коммерческих помещений на первых этажах новостроек сопоставима с ценами на жилье в данном ЖК. К примеру, лот площадью 135,7 кв. м в ЖК комфорт-класса "Город на реке Тушино 2018" может приносить инвестору-арендодателю порядка 5,42 млн рублей в год.

Все познается в сравнении

Если сопоставить одинаковые суммы инвестиций в разные активы, то можно увидеть, что наиболее интересны такие инструменты, как покупка валюты и покупка недвижимости. При непредсказуемости на валютных рынках инвестиции в квадратные метры выглядят наиболее стабильными.

Сумма инвестиции

Депозит со ставкой 4,85% (вклад "Перспектива" в ВТБ)

Покупка валюты (покупка доллара по курсу 75 руб., продажа по 100 руб. - гипотеза)

Акции с доходностью 15% годовых

Квартира в новостройке, доходность 20%

1 500 000 руб.

+73 746 руб. в год

+ 500 000 руб.

+ 225 тыс. руб.

При взносе 1,5 млн руб. и ипотеке 6,5% годовых с последующей перепродажей через 2 года: прибыль составит +720 000 руб.

7 500 000 руб.

+ 368 732 руб. в год

+ 2,5 млн руб.

+ 1 млн 125 тыс. руб.

Без ипотеки с последующей перепродажей: прибыль составит +2 млн руб.

Таким образом, из рассматриваемых инструментов для инвестиций - недвижимость в новостройках является наиболее высокодоходным и в то же время понятным и простым для покупателя активом.

[**http://www.realto.ru/journal/articles/kuda-vygodnee-vlozhit-sberezheniya-pyat-instrumentov-dlya-investora/**](http://www.realto.ru/journal/articles/kuda-vygodnee-vlozhit-sberezheniya-pyat-instrumentov-dlya-investora/)

**Похожие сообщения:**

[**Пресс-релизы Rgud.ru, Санкт-Петербург, 24 ноября 2020, Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора**](https://rgud.ru/press-releases/kuda-vygodnee-vlozhit-sberezheniya-pyat-instrumentov-dlya-investora/)

[**Пресс-релизы Businessrealty.ru, Москва, 24 ноября 2020, Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора**](http://www.businessrealty.ru/PressReleasebusinessrealty/PressReleaseShow.asp?id=731593)

[**Пресс-релизы Publishernews.ru, Москва, 24 ноября 2020, Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора**](https://publishernews.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=731593)

[**Россия (russia.allbusiness.ru), Москва, 24 ноября 2020, Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора**](http://russia.allbusiness.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=731593)

[**CFO.AllBusiness.Ru, Москва, 24 ноября 2020, Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора**](http://cfo.allbusiness.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=731593)

[**Коммерческая недвижимость (prodestate.ru), Москва, 24 ноября 2020, Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора**](http://prodestate.ru/PressReleaseprodestate/PressReleaseShow.asp?id=731593)

[**Пресс-релизы Investmarket.ru, Москва, 24 ноября 2020, Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора**](http://investmarket.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?ID=731593)

[**Бизнес России. Москва (moscow.allbusiness.ru), Москва, 24 ноября 2020, Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора**](http://moscow.allbusiness.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=731593)

[**Dist-cons.ru, Москва, 24 ноября 2020, Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора**](http://dist-cons.ru/PressReleasedist-cons/PressReleaseShow.asp?id=731593)

[**Domex.ru, Москва, 23 ноября 2020, Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора**](https://www.domex.ru/news/18801642.html)

[**Realtymag.ru, Кубинка, 23 ноября 2020, Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора**](https://www.realtymag.ru/articles/publikacii/kuda-vygodnee-vlozhit-sberezheniya-pyat-instrumentov-dlya-investora/)

[**Пресс-релизы Best-novostroy.ru, Москва, 23 ноября 2020, Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора**](https://best-novostroy.ru/press-center/press-releases/kuda_vygodnee_vlozhit_sberezheniya_pyat_instrumentov_dlya_investora/)

[**Novostroy-M.ru, Москва, 23 ноября 2020, Кризис как возможность: 5 инструментов для инвестора, которые помогут не только сохранить деньги, но и получить прибыль**](https://www.novostroy-m.ru/analitika/krizis_kak_vozmojnost_5)

[**Голоса городов (golosagorodov.info), Москва, 23 ноября 2020, Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора**](https://www.golosagorodov.info/economy/kuda-vygodnee-vlozhit-sberezheniya-pyat-instrumentov-dlya-investora.html)

Мир квартир (journal.mirkvartir.ru), Москва, 23 ноября 2020

Спрос растет, а покупать нечего. Как рынок недвижимости Крыма переживает пандемию

Нынешний год ознаменовался мощным ростом спроса на недвижимость в Крыму. Столкнувшись с пандемией и новой реальностью, сопровождающейся тотальным закрытием границ, россияне тут же переориентировались на южные регионы страны, особенно на Крым. Но готов ли он к неожиданному счастью?

Отекущей ситуации на рынке недвижимости Крыма и влиянии на него пандемии рассказывает Руслан Сухий, руководитель фонда коллективных инвестиций "Рентавед", девелопер жилого комплекса "Белый парус" в Ялте.

Векторы растущего спроса

На фоне пандемии свой интерес к крымской недвижимости переориентировали даже те россияне, у которых уже было жилье за границей или желание его приобрести. Количество запросов на покупку жилья на полуострове увеличилось в 3-3,5 раза относительно прошлого года. Спрос вырос на различные сегменты, включая элитное жилье, где средний чек покупки составляет 20-30 миллионов рублей. Однако самыми востребованными стали квартиры классов "комфорт" и "бизнес" от 3-8 миллионов рублей.

Большего всего претендуют на квадратные метры жители Москвы, Санкт-Петербурга, Нижнего Новгорода, Ростова-на-Дону, Тюмени, Новосибирска, Красноярска и Омска. Самые же востребованные города в Крыму - Севастополь, Симферополь, Ялта, Алушта и Евпатория.

По вектору спроса покупателей можно разделить на две категории. Первая рассматривает Крым как место для постоянного проживания, работы или учебы. Они выбирают Севастополь и Симферополь, которые являются центрами экономического притяжения. Здесь больше рабочих мест, высших учебных заведений. Значительную часть этих покупателей составляют жители других районов Крыма и соседних регионов.

Вторая категория рассматривает крымскую недвижимость как альтернативу дачам и зарубежной недвижимости. Они приобретают жилье в курортных городах для проведения отдыха или сдачи в аренду, для жизни после выхода на пенсию. Их приоритет - максимально комфортная среда для проживания и соотношение цены-качества.

При анализе различных территорий полуострова оказалось, что самый комфортный для проживания город - Ялта. Горный массив защищает ее с севера от холодных ветров, и жители Ялты получают теплую зиму, где морозы бывают один раз в 10-12 лет, а также 5 месяцев лета с более-менее равномерной температурой воздуха и моря в течение суток.

Интересный факт - за последнее время несколько изменилось поведение покупателей недвижимости в курортных городах Крыма. Если раньше они рассматривали исключительно квартиры на первой линии побережья, то теперь подходят к покупке более рационально. Во-первых, за близость к морю мало кто готов переплачивать. Во-вторых, люди поняли, что сырость и соленые морские ветра негативно воздействуют на отделку дома, если он расположен слишком близко к береговой линии.

А самое главное - покупатель крымской недвижимости начал ценить спокойствие и камерность. Шум отдыхающих под окнами никому не нужен. На этом фоне даже начал формироваться тренд на проживание в пригородах крупных курортов.

Специфика рынка

При этом Крым к всплеску интереса во многом оказался не готов. Рынок недвижимости полуострова остается сложным, несистемным и сопряженным с высокими рисками для покупателя.

Первая ключевая проблема крымской недвижимости - ее законность. Около 80% предложения небезопасно в той или иной степени. Здесь можно найти и небольшие ЖК, вопреки закону появляющиеся на землях ИЖС, и продажу новостройки по предварительному договору купли-продажи, и "вторичку", принадлежащую гражданам Украины, которую пытаются продать их псевдородственники по поддельным доверенностям.

Самый безопасный вариант покупки недвижимости в Крыму - у застройщика, работающего по ФЗ-214.

Вторая ключевая проблема - предложение не растет. И до пандемии полуостров был одним из регионов-аутсайдеров по обеспеченности жильем на душу населения. На каждый объект жилой недвижимости приходилось около 10 покупателей, а нынешним летом эта цифра выросла до 30-35.

Период скачка спроса как раз совпал с периодом ухудшения ситуации у застройщиков с получением разрешений на строительство. Получить такое право в Крыму - это очень сложная и порой сильно растянутая во времени задача. Также непросто застройщику получить банковское финансирование под проект, так как крупнейшие банки из-за угрозы санкций на полуостров не пришли.

Квартиры, которые можно приобрести у надежного застройщика по ДДУ, раскупаются очень быстро. А объем такого предложения на полуострове крайне ограничен. Но местных застройщиков устраивает ситуация, когда повышенный спрос на фоне дефицита предложения подогревает цены.

К слову, квартир и жилых комплексов, которые попадают под действие программы льготного ипотечного кредитования, в Крыму единицы. Поэтому она на местный рынок недвижимости не оказала существенного влияния, как это наблюдалось в других российских регионах.

Покупатель в розовых очках

Большинство заявок на покупку жилья в Крыму ни к чему, кроме интереса, не приводят - в первую очередь, из-за неготовности россиян к реалиям региона. Львиную долю интересантов составляют люди в розовых очках.

Они, зная, что в родном регионе квартиру можно приобрести за условные 1,5-2 млн рублей, делают вывод, что при том же бюджете найдут гораздо более презентабельный вариант недвижимости в Крыму. Ведь на полуострове ситуация заведомо хуже, чем на их малой родине, из-за санкций, менее развитой инфраструктуры и социальной сферы, думают они. И хотят за 2 млн подобрать квартиру в Крыму на первой линии с отделкой от застройщика, да к тому же потратить на нее субсидии и дотации, положенные государством.

Увы, таких предложений в Крыму нет. По данным агрегаторов по поиску жилья, стоимость квадратного метра на первичном рынке недвижимости Крыма с 2014 по октябрь 2020 года выросла почти вдвое - с 51 до 97 тысяч рублей за квадратный метр. "Вторичка" за аналогичный этот период подорожала с 56,5 до 88 тысяч за "квадрат".

Это, конечно, очень усредненный показатель. Ввиду небольшого объема предложения цены могут сильно отличаться не только в пределах не только одного города, но даже одного ЖК. В Ялте стоимость жилья эконом-класса колеблется от 60 до 100 тысяч руб./кв. м. За "квадрат" бизнес-класса придется заплатить от 100 до 150 тысяч. Цены в элитном сегменте находятся в диапазоне от 150 до 300 тысяч, хотя встречаются предложения и по 400-450 тысяч рублей за квадратный метр. И такие лоты все равно приобретают.

Не распространены в Крыму и предложения с отделкой от застройщика. Такие проекты единичны, являются скорее исключением и из правил.

Также ситуацию с покупкой жилья усложняет то, что большинство банков, представленных в России, свои филиалы на полуострове не открыли. Весь рынок ипотеки распределен между "Российским национальным коммерческим банком" (РНКБ), "Генбанком" и банком "Россия". Причем доля первого составляет почти 90%.

Поскольку конкуренции мало, кредитные учреждения не слишком стремятся улучшать свои программы и предложения и снижают ставку только для зарплатных клиентов. А у жителей других регионов представленные на полуострове банки непопулярны. В итоге условия по ипотеке оказываются не очень привлекательными.

Тем не менее, Крым постепенно становится все более комфортным для проживания регионом. К уникальному климату и природе прибавляется современная инфраструктура, в создание которой государство вкладывает внушительные бюджеты. Выходит из тени рынок недвижимости. После перехода на эскроу-счета на полуостров, хоть пока и с единичными проектами, но все же начали приходить крупнейшие девелоперы России.

[**https://www.mirkvartir.ru/journal/actual/2020/11/23/spros-rastet-a/**](https://www.mirkvartir.ru/journal/actual/2020/11/23/spros-rastet-a/)

SM News (sm-news.ru), Москва, 23 ноября 2020

В Саратове купили больше всего квартир в Поволжье через эскроу-счета

При помощи нового механизма в регионе проходит третье сделок по купле-продаже квартир (33 процента). Как сообщили в минстрое субъекта федерации рост в 3-м квартале 2020 года составил сразу 124 процента.

Благодаря таким показателям Саратовская область выбилась в лидеры рынка по числу сделок с на первичном рынке жилья во всем приволжском федеральном округе. Говоря о статистике по всей стране, то регион вышел на третье место с таким результатом.

Общая активность продавцов и покупателей выросла более чем двукратно. Рост с порядка семисот до тысячи шестисот ДДУ (договоров долевого участия) в строительстве. Специалисты одного из всероссийских сервисов по поиску объявлений пришли к выводу, что нарастить объемы торговли первичной недвижимостью удалось благодаря рекордно низким ставкам по ипотеке. Доступные кредиты (на рекордно низких ставках) сделали жилье в новых домах доступнее для большего числа саратовцев.

Говоря о данных по стране отмечается, что пока в трех регионах нет ни одного ДДУ с использованием нового механизма - эскроу. Еще более чем в двух десятках субъектов федерации число сделок наоборот падает, по сравнению с цифрами минувшего года.

Поэтому и льготные кредиты не являются единственными условиями, необходимыми для роста рынка. Так как в трех десятках регионов продажи жилья продолжают снижаться, поэтому для них льготы на ипотеку "не стали спасательным кругом".

В минувшем карателе по общему числу сделок на первичке первенствуют центральный округ. Его доля 36% или 75 тысячи 829 ДДУ. На втором месте Поволжье 17% от рынка страны или 36 тысяч 676 ДДУ. Тройку лидеров замыкает Северо-Запад России. В данном федеральном округе 15% от ДДУ - это 31 тысяча 758 заключенных за квартал договоров.

[**https://sm-news.ru/v-saratove-kupili-bolshe-vsego-kvartir-v-povolzhe-cherez-eskrou-scheta-63187-u3t5/**](https://sm-news.ru/v-saratove-kupili-bolshe-vsego-kvartir-v-povolzhe-cherez-eskrou-scheta-63187-u3t5/)

Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 23 ноября 2020

Число заключенных ДДУ в Москве остается на высоком уровне

Меры поддержки застройщиков, принятые во время пандемии, позволили удержать показатель по заключенным договорам долевого участия (ДДУ) практически на уровне прошлого года, сообщила заместитель председателя Москомстройинвеста Карина Малхасян.

"В 2019 году в столичном регионе регистрировалось в среднем 6353 сделки по ДДУ в месяц, в 2020-м аналогичная цифра составляет 5953 сделок, то есть в среднем показатели примерно равны. И это еще не конец года, впереди два месяца", - рассказала Карина Малхасян на бизнес-завтраке "Успешное взаимодействие власти, девелоперов и банков" в рамках Ежегодного российского девелоперского форума.

По ее словам, сложившаяся в начале года ситуация с пандемией преодолевается с наименьшими потерями, в том числе благодаря переходу на проектное финансирование и использованию счетов эскроу.

"Это только подкрепило финансовую устойчивость московских девелоперов", - подчеркнула она.

Начать просмотр

ВОПРОСЫ #7

Эскроу-счета: что нужно знать покупателям квартир в новостройках?

долевое строительство

эскроу-счета

Эскроу-счета: что нужно знать покупателям квартир в новостройках?

вопрос 1 Что такое эскроу-счета?

вопрос 2 С какими сложностями может столкнуться покупатель?

вопрос 3 Как оформляется сделка с застройщиком и банком?

вопрос 4 Может ли покупатель вернуть деньги с эскроу-счета?

вопрос 5 Что делать, если застройщик обанкротился?

вопрос 6 Что делать, если обанкротился банк?

вопрос 7 Можно ли купить квартиру в доме на стадии котлована с помощью эскроу-счетов?

Основным источником финансирования строительства нового жилья были деньги покупателей, поэтому был принят закон об участии в долевом строительстве (214-ФЗ). Гражданин, желающий приобрести квартиру на стадии "котлована", заключал договор долевого участия (ДДУ) со строительной компанией и перечислял ей деньги на возведение жилья. Покупатель получал свою квартиру, застройщик - прибыль. Долевое строительство быстро стало популярным - стоимость квадратного метра в строящемся доме была значительно ниже, чем в готовом. Были и подводные камни - из-за мошенничества стройка могла остановиться или не начаться совсем. Тогда появлялись долгострои и десятки тысяч обманутых дольщиков.

С 1 июля 2019 года квартиры в новых проектах ЖК продаются только через эскроу-счета. Покупатель и застройщик заключают договор, по которому деньги покупателя перечисляются в банк на специальный сберегательный счет - эскроу. Застройщик возводит дом на собственные деньги или кредиты банков. Деньги дольщиков он получает только после сдачи дома в эксплуатацию. Такая система позволит избежать появления долгостроев и обманутых дольщиков.

Назад

Раньше застройщик мог работать с любым банком. Теперь их список составляет Центробанк (список обновляется раз в квартал). Теперь, если застройщик взял кредит на строительство дома, закон обязывает его открывать эскроу-счет только в том же банке.

Для ипотечного покупателя может стать проблемой, когда сторонние банки, например, не захотят работать с чужим банком. Поясняем: если БАНК 1 выдал кредит на стройку компании, то БАНК 2 может отказать в выдаче ипотеки не на свой объект. В таком случае придется брать ипотеку только в том банке, где кредитовался застройщик.

Назад

Застройщик и покупатель заключают ДДУ, по условиям которого оплата строящейся квартиры пройдет с использованием эскроу-счета.

Оформление и регистрация в Росреестре займет 9 дней.

Покупатель, банк и застройщик подписывают трехсторонний договор на открытие эскроу-счета.

Покупатель вносит средства на эскроу-счет и ждет завершения строительства.

Итого на оформление всей сделки по покупке квартиры в строящемся доме с оплатой через эскроу-счет понадобится около двух недель.

Назад

Вернуть деньги с эскроу-счета можно при расторжении ДДУ только при неисполнении застройщиком своих обязательств. А именно:

если застройщик не передаст квартиру в срок или станет очевидно, что он не успеет завершить строительство вовремя;

девелопер признан банкротом или в отношении него открыто конкурсное производство (одна из процедур, предваряющих банкротство);

застройщик ликвидирован по решению суда.

Забрать деньги только потому, что клиент передумал покупать квартиру, - НЕЛЬЗЯ.

В этом случае дольщик имеет право:

забрать деньги с эскроу-счета и направить их в другую стройку;

оставить деньги на эскроу-счете и потребовать в суде передачи ему жилья (если дом уже построен) или подыскать вместе с другими дольщиками нового девелопера для завершения проекта.

Право открывать эскроу-счета для покупателей строящегося жилья получат далеко не все банки. В их число входят наиболее надежные участники рынка, чье банкротство маловероятно.

Кроме того, каждый взнос на эскроу-счет, открытый для участия в долевом строительстве, застрахован государством на сумму до 10 млн рублей. В среднем жилье в России стоит меньше 10 млн рублей. Это значит, что подавляющее большинство покупателей квартир в строящихся домах вернут свои деньги при форс-мажоре.

Однако в Москве и Санкт-Петербурге в массовом сегменте новостроек средние трехкомнатные квартиры стоят от 12 млн рублей и выше, и это покупателям нужно учитывать. Риски сохраняются и при приобретении дорогостоящего жилья бизнес-, премиум- и элитного класса, загородных домов или таунхаусов.

Назад

Чтобы скорей получить прибыль, застройщик стремился открывать продажи на стадии котлована. При новой схеме привлечения средств такая необходимость исчезает, ведь теперь деньги дает банк. Однако банк заинтересован в снижении рисков, и ему выгодно раннее привлечение денег дольщиков. Чем больше средств соберет застройщик и чем раньше они окажутся на эскроу-счетах, тем дешевле становится кредит для строительной компании. Поэтому продажи, как и сейчас, откроются на ранних стадиях строительства.

Участие банка в строительстве не будет бесплатным. Кредитор в новой схеме финансирования берет на себя значительные риски, которые снимаются с дольщиков.

Затраты на обслуживание кредита и выплату процентов будут учитываться девелоперами при определении цены на жилье. Чем дороже кредит - тем дороже квартиры в новостройках для покупателей. Вместе с тем, банки заявляют о готовности снизить ставки для застройщиков до такой степени, что их участие в строительстве не отразится на ценах. Однако это произойдет в том случае, если новостройка будет пользоваться успехом у покупателей.

[**https://stroi.mos.ru/news/chislo-zakliuchiennykh-ddu-v-moskvie-ostaietsia-na-vysokom-urovnie**](https://stroi.mos.ru/news/chislo-zakliuchiennykh-ddu-v-moskvie-ostaietsia-na-vysokom-urovnie)

**Похожие сообщения:**

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 23 ноября 2020, Число заключенных ДДУ в Москве остается на высоком уровне**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/66022385/)

[**http://mosday.ru/news/item.php?2776627**](http://mosday.ru/news/item.php?2776627)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 23 ноября 2020, Число заключенных ДДУ в Москве остается на высоком уровне.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=5FA56376-44DB-834E-AD7B-12D4D6D953AE)

Недвижимость и строительство Петербурга (nsp.ru), Санкт-Петербург, 23 ноября 2020

Спрос растет, а строить некому?

Автор: Некрасов Андрей

Спрос на первичном рынке жилья в Петербурге и Ленобласти растет, как и цены, а предложение сокращается. При этом на стройплощадках не хватает рабочих и специалистов, а многие застройщики не могут получить проектное финансирование. Об этом рассуждали участники XX практической конференции "Развитие строительного комплекса Петербурга и Ленобласти", традиционно организованной Союзом строительных объединений и организаций.

Вице-губернатор Петербурга Николай Линченко в основном делился позитивом. Важное достижение, что ни одна стройка не была остановлена из-за пандемии. "На 1 ноября в городе сдано уже более 1,5 млн кв.м жилья. План по вводу 3,2 млн кв.м по итогам года будет достигнут. Это правильный и стабильный показатель, хотя ранее Петербургу ставилась ненужная и недостижимая планка в 5,5 млн кв.м в год", - говорит Николай Линченко.

По его словам, удалось в три раза увеличить объемы выполнения адресной инвестиционной программы. Так, сданы 102 объекта, незавершенных с прошлого года. Кроме того, в 2020-м город вместе с застройщиками введет около 60 объектов социальной инфраструктуры.

Рассуждал г-н Линченко и о решении проблем обманутых дольщиков. С 2014 года в этом вопросе произошел серьезный сдвиг: завершены 106 проблемных домов, это более 1,5 млн кв.м жилья. Среди них крупные проекты ГК "Город" и ГК "СУ-155". В начале 2021-го почти 1000 квартир получат дольщики ЖК "Ленсоветовский", решаются болезненные вопросы завершения домов ГК "Норманн".

Вице-губернатор отметил важные законодательные новеллы, позволяющие проводить общественные обсуждения в электронном виде. Это очень актуально из-за новых ограничений, связанных с пандемией, и дает возможность частично отменять и корректировать проекты планировки территорий.

Председатель КГА Петербурга Владимир Григорьев призывал пересмотреть подходы к планированию территорий и городского пространства в целом, а также говорил об экологических трендах. По его мнению, востребованность очень крупных торговых центров и офисных зданий сократится не только из-за пандемии, но и из-за перехода граждан на удаленную работу и увеличение онлайн-покупок. Такая судьба может постичь и другие объекты. "Необходимо переходить к полицентрической модели развития. Создавать локации, где сосредоточено жилье, парки и другая инфраструктура. Пандемия показала, как важны все эти объекты в пешей доступности. Мы больше не можем игнорировать потребности горожан проводить время и досуг на открытом воздухе вблизи мест проживания", - уверен Владимир Григорьев. По его словам, секции в жилых домах, где расположено 16-20 квартир на этаже, больше не могут считаться экологичными и безопасными. Недопустим и нынешний тренд на укрупнение, например, школ, где количество учеников доходит до 1600 человек.

Строители без рабочих рук

Заместитель председателя правительства Ленобласти Михаил Москвин сделал акцент не на достижениях, а на проблемах. Например, на нехватке рабочей силы на стройплощадках из-за закрытых границ: "Многие рабочие уехали и не могут вернуться. Существенно дорожают импортные материалы. По некоторым государственным стройкам нам уже трудно уложиться в максимально допустимое увеличение бюджета на 10%".

По его оценке, застройщики не так быстро и слаженно, как хотелось бы, переходят на проектное финансирование и эскроу-счета. Пока по новой схеме строится лишь около трети всего жилья. Губернатор региона создал совет застройщиков и банковского сообщества, чтобы помочь в преодолении сложностей с проектным финансированием. Его первое заседание прошло в сентябре. Ленобласть также обратилась в Совет Федерации, предложив зафиксировать процентную ставку по кредитам для застройщиков без возможности ее увеличения; стимулировать банки более полно раскрывать информацию о комиссиях и иных платежах; исключить требования о предоставлении сторонних залогов. А также упростить и унифицировать банковские требования к составу и порядку предоставления документов, сократив сроки их рассмотрения.

"К Ленобласти тоже предъявляли завышенные требования по объемам ввода жилья. Нынешние показатели вполне достижимы. Но если новые проекты не будут выходить на рынок более активно, через три-пять лет и эти цифры окажется сложно обеспечить", - подытожил Михаил Москвин.

О нехватке рабочих говорил и президент "ЛенОблСоюзСтроя" Руслан Юсупов: "Все рекорды по сюрпризам в этом году побиты. Но застройщики и строители адаптировались и работают в новых условиях, хотя ограничительные меры и внесли некоторую сумятицу. Проблемы, конечно, есть. Например, нехватка специалистов из ближнего зарубежья. Часть из них уехала на родину и не может вернуться. И эта ситуация с каждым днем осложняется. Мы уже направили в Минстрой предложение упростить порядок въезда в страну для таких работников".

Профессор ГАСУ Юрий Панибратов рассуждал о глобальных проблемах обучения строительных кадров. Он уверен, что переход на двухступенчатую подготовку специалистов с высшим образованием для всех видов экономической деятельности резко отрицательно сказался на уровне профессионалов в технических сферах. Система обучения бакалавров и магистров хороша для гуманитарных вузов, но неприемлема для инженерных специальностей. "Бакалавры - это далеко не техники и совсем не инженеры. В их учебной программе существенно сокращена физико-математическая подготовка, лекционные и лабораторные часы по строительным материалам, технологиям производства, теоретической и строительной механике, экономике и т.д. Более чем вдвое сокращено время учебно- производственных и преддипломных практик. В итоге работодатели недоумевают, на какую должность можно определить такого специалиста. А выпускник техникума был готов работать минимум бригадиром, а часто - мастером", - говорит Юрий Панибратов.

Фактически отсутствует и система подготовки рабочих. Для них остались лишь единичные учебные организации. В Петербурге, например, это лицей Метростроя и еще три колледжа. Всего в них обучаются около 600 человек. А до расформирования системы в городе функционировали 33 ПТУ. "Например, в современных условиях один сантехник должен обслуживать три дома. В Петербурге примерно 12 000 домов, то есть нужно 4000 сантехников. При нормативной текучести кадрового состава в 10% потребность в подготовке таких специалистов составляет 400 человек в год, а готовят менее 30. Примерно так же обстоят дела и с рабочими других специальностей. Это значит, что через 10 лет строительство в стране сократится в 10-15 раз, поскольку многочисленным мигрантам из-за курса рубля стало невыгодно работать в РФ", - констатирует Юрий Панибратов.

Дефицит при росте цен

Заместитель гендиректора по экономике и финансам холдинга Setl Group Сергей Староверов отметил глобальные изменения правил игры на первичном рынке и их последствия. Налицо укрупнение бизнеса. Сейчас ТОП-10 застройщиков занимают 55% в объеме спроса. Продолжает снижаться предложение. С начала 2020 года в Петербурге оно сократилось почти на треть - на 1,2 млн кв.м. "Землю девелоперам теперь приходится покупать за "живые" деньги, и других схем расчетов становится все меньше. При этом мы видим увеличение спроса и цен на фоне рекордно низких ставок по ипотеке. Но летом-осенью следующего года эйфория прекратится, деньги у людей кончатся, и спрос снизится. Кризисные явления налицо, число рабочих мест сокращается. Но при этом проектное финансирование позволит завершить стройки", - уверен Сергей Староверов.

О росте цен и дефиците предложения говорил и генеральный директор компании Formula City Юрий Грудин. По его оценке, жилые проекты укрупняются. Так, за 10 месяцев 2019-го было выдано (и продлено) 67 разрешений на строительство многоквартирных домов площадью 515 000 кв.м. А за тот же период 2020-го - всего 26 разрешений на 637 000 "квадратов". Объем продаж в Петербурге и ближайших пригородах в третьем квартале 2020-го составил 1,2 млн кв.м жилья. Это на 48% больше, чем во втором квартале, и на 22%, чем в третьем квартале 2019-го. Между тем объем предложения снизился до 3,2 млн кв.м жилья (на 31% меньше, чем за девять месяцев 2019-го). Цены на квартиры в сегменте масс-маркет выросли на 18,9% с начала года, в бизнес-классе - на 14,4%, а в элитном сегменте - на 6,4%. "Спрос на апартаменты тоже превышает предложение. Сейчас продажи идут в 32 объектах, рассчитанных на 6700 юнитов площадью 214 000 кв.м. Есть и неопределенность в градостроительной политике города. Изменения в Генплан и Правила землепользования и застройки не стимулируют инвестиционные ожидания и конкурентную среду. В ближайшие годы мы столкнемся с дефицитом предложения, дальнейшим ростом цен, снижением качества нового жилья. Но при этом на рынке будет разнообразие форматов предложения, как по локациям (промзоны, пригороды и т.д.), так и по продукту (апартаменты или квартиры)", - считает Юрий Грудин.

Директор Петербургского Союза строительных компаний Лев Каплан в своем видеодокладе сделал акцент на повышение качества строительства.

Недвижимость "в цифре"

Отдельная тема - цифровые технологии. Например, руководитель Службы по формированию продукта ООО "ЭталонПроект" (входит в Группу "Эталон") Денис Смирнов рассказал об опыте применения информационного моделирования. Проект детского сада на 160 мест в ЖК "Дом на Блюхера", выполненный Группой "Эталон" на основе BIM-технологий, первым в стране прошел государственную экспертизу в цифровом формате. Обычно в экспертизу отправляют плоские чертежи, даже если проект подготовлен с помощью BIM-технологий. А на этот раз эксперты оценивали полностью цифровую модель. "Информационное моделирование гораздо более затратно по времени, но при этом позволяет более точно и оперативно работать на стройплощадке, устранять фактически любые ошибки еще на этапе проектирования", - уверен Денис Смирнов.

В условиях пандемии цифровые технологии все активнее используются и для продаж. Об этом говорила генеральный директор агентства недвижимости ГК "КВС" Анжелика Альшаева. Онлайн- магазин квартир у компании начал работать еще в феврале 2019-го, но прорыв случился именно в 2020-м. "Без возможности использовать ипотеку онлайн-магазин был бы неполноценным. Работу с банками налаживали долго и мучительно: у каждого свой регламент взаимодействия, разные анкеты для заемщиков и т.д. Сейчас у нас в партнерах больше десятка банков. Когда мы открыли магазин, с его помощью совершалось всего 2% сделок, а сейчас - 74% продаж проводится онлайн без каких-либо бумажных носителей. Даже если все уйдут на "удаленку", мы продолжим продавать и строить", - уверена Анжелика Альшаева.

На конференции вице-президент Российского Союза строителей, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов объявил о подписании соглашения о сотрудничестве между ССОО и Службой госстройнадзора и экспертизы Петербурга. "Соглашение закрепляет наши договоренности о взаимодействии в целях совершенствования профильного законодательства и улучшения условий ведения бизнеса. Документ предусматривает и проведение совместных мероприятий. Первый "круглый стол" состоится уже 1 декабря", - подчеркнул начальник Службы Владимир Болдырев.

[**https://nsp.ru/26870-spros-rastyot-a-stroit-nekomu**](https://nsp.ru/26870-spros-rastyot-a-stroit-nekomu)

Недвижимость и строительство Петербурга (nsp.ru), Санкт-Петербург, 23 ноября 2020

Застройщики Шредингера

Автор: Гинев Павел

В Петербурге насчитывается около двух десятков застройщиков, которые формально продолжают вести свою деятельность и по-прежнему продают квартиры в своих ЖК, но ничего при этом не строят. Это сравнительно небольшие компании, которым трудно договориться с банками о проектном финансировании.

Крупные девелоперы работают в Петербурге с удовольствием. На смену ушедшей с нашего рынка ГК "Пионер" пришли ПИК, который в нынешнем году начал наращивать объемы строительства в Северной столице, а также тюменская "Страна девелопмент", планирующая серьезную экспансию. Но небольшим фирмам куда труднее: банки не горят желанием с ними связываться. О глобализации рынка и уходе с него скромных игроков эксперты предупреждали еще тогда, когда реформа "долевки" только обсуждалась.

Помахали ручкой

Часть девелоперов, в том числе довольно крупных, уже обанкротились, правда, с реформой это никак не связано. Самые громкие истории связаны с ГК "Норманн", "УНИСТО Петросталь и Navis Development Group, которые оставили после своей "кончины" тысячи обманутых дольщиков. Чуть меньше резонанса вызвало банкротство "ЛенСпецСтроя" и "Главстройкомплекса" - все же проектов у них было немного. Можно вспомнить еще активную на рынке малоэтажного жилья компанию "СДС", которая тоже ушла, оставив дольщиков на произвол судьбы.

Бывают и другие ситуации. Например, когда компания создается под конкретный проект, свою миссию выполняет и спокойно уходит. Тут самые наглядные примеры - "СМ-Девелопмент" (являлся "дочкой "Силовых машин") и "РС- Строй" ("Русские самоцветы"). То, что от них требовалось, они выполнили в срок.

Однако "НП" насчитала еще 14 довольно известных строительных компаний, которые, оставаясь в "обойме", по факту не работают (некоторые довольно давно). Плюс три девелопера имеют по одному проекту на финальной стадии реализации (сдача - в текущем году). Получается, как с тем самым котом Шредингера, который одновременно и жив, и мертв. Само собой, компании, реализующие крупные проекты КОТ, пусть и единичные, мы в расчет не брали.

"Мы не прощаемся..."

Пожалуй, самое громкое имя - СК "Прагма", работающая в Петербурге с 2001 года и построившая около 400 000 кв.м жилья. Правда, сдав год назад ЖК "Прагма Парк" в Красносельском районе, больше действующих проектов компания не имеет.

"Мы прощаться не собираемся, но строить в ближайшие пару лет вряд ли что-то будем", - ответили "НП" в отделе продаж "Прагмы". Добавим, что в двух ее последних ЖК (вышеназванный "Прагма Парк" и "Прагма city" на Парнасе) квартиры в продаже остаются.

А вот в компании "ИПС" сообщили, что в продаже не осталось ни одной квартиры. Девелопер завершает свой единственный (на нынешний момент) ЖК "Невская звезда": три очереди заселены; ввод четвертой запланирован до конца года. Затем ИПС не только будет нечего продавать, но и строить. На вопрос о перспективных проектах в отделе продаж ответили уклончиво: "пока ничего неизвестно".

СК "Русская сказка" построила три жилых комплекса во Всеволожском районе, продала все квартиры и тоже имеет туманные представления о собственном будущем. В отделе продаж нам внятно на этот вопрос ответить не смогли.

У компании "47 Трест", которая ведет историю аж с 1963 года, на девелоперском счету семь реализованных проектов. Однако с конца мая фирма простаивает. Да еще и предлагает на сайте взять в аренду часть своего офиса. Хотя квартиры в продаже у нее еще остались.

"36 Трест" только что сдал комплекс таунхаусов в Коломягах (без открытия продаж) и вот-вот должен получить разрешение на ввод ЖК Amster на Богатырском проспекте. То есть продавать здесь еще можно много чего, а вот о перспективных проектах застройщик умалчивает. У компании "Эльба" тоже всего один объект в работе - ЖК "Дом Керстена" на Петроградской стороне. Правда, этот застройщик возводит элитный комплекс, а тут массовость не нужна, так что, вероятно, это особый случай. Но запросы "НП" проигнорировали в обеих компаниях.

Шаг назад

Неплохо стартовавшая на петербургском рынке компания "Бау Хаус" (ее ЖК Bau Haus - одна из самых интересных в архитектурном плане новостроек в масс-маркете) тоже куда-то пропала и о новых проектах не заявляет. Ушли с горизонта довольно известные застройщики "Рант", "Мегаполис-Развитие", "КД Estate", "Капстрой", Villa Development.

После ухода Вячеслава Семененко, по всей видимости, компания "Master девелопмент" так и останется девелопером одного проекта (с апарт-отелем Korabli все сложно). "Воин-В" поучаствовал в программе реновации, но, очевидно, вне ее существовать не может, хотя пока продает остатки квартир. СК "ДМ", которая довольно активно застраивала Ржевку несколько лет назад, сначала отправилась "в ссылку" в Ломоносов, а потом и вовсе пропала с радаров. Компания "Дибуновская", строившая элитные дома на одноименной улице, тоже прекратила деятельность, хотя, по всей видимости, так и было задумано заранее.

Означает ли это, что все перечисленные игроки просто уйдут в итоге с рынка? Совершенно необязательно. Ведь можно вернуться к генподряду, с чего почти все они и начинали. Хотя это очевидный шаг назад. Есть некоторая надежда, что власти на самом деле помогут застройщикам низкорентабельных проектов договариваться с банками. Во всяком случае областные чиновники об этом заявляют. Но особо рассчитывать на это мы бы не стали. Тренд на укрупнение первичного рынка слишком очевиден. И не только в нашем регионе.

Мнения экспертов

"Безусловно, с крупной компанией проще работать в части комплексного развития территорий, чем с мелкими. "Гигантов" целесообразнее поддерживать для достижения постоянно растущих показателей по вводу. Однако рынок строительства и покупки недвижимости в Ленобласти многоплановый, он не ограничивается лишь зоной интенсивной урбанизации, примыкающей к административной границе Петербурга. Мне неизвестны проекты Setl Group, "Группы ЛСР" или, скажем, "Полис Групп" в Луге, Киришах, Пикалево, Сланцах. Там работают мелкие и средние компании, которые строят ровно столько, сколько нужно для потребности этих населенных пунктов. И это важная составляющая: рабочие места, потребление стройматериалов, работа транспорта и улучшение жилищных условий. Однако эти "малыши" вынуждены работать на одном поле с крупными компаниями и соответствовать требованиям, которые могут быть для них неподъемными. И что теперь? Совсем останавливать стройку в отдаленных районах, если "большие" туда не идут, а "маленькие" не могут втиснуться в эскроу-условия? Нет. Поэтому мы просим о поддержке небольших строительных компаний. "

Михаил Москвин

заместитель председателя правительства Ленинградской области

"На самом деле я пока не вижу массового исхода небольших застройщиков с рынка. Думаю, окончательную картину того, кто смог приспособиться к новым условиям, а кто - нет, мы увидим лет через пять, не раньше. Не будем забывать, что пока в нашем регионе только треть компаний работает с проектным финансированием, а остальные строят и продают по старым правилам. Что касается девелоперов в "зависшем" состоянии, в этом нет ничего необычного. Я знаю довольно крупную компанию, которая не строит уже лет семь. При этом у нее есть земельный банк, и она выжидает, когда можно будет вернуться к стройке. Та же "Прагма" уже уходила с рынка на пару лет, а потом вернулась. Способы выживания у строителей есть. Например, при помощи сопутствующего бизнеса."

[**https://nsp.ru/26869-zastroishhiki-sryodingera**](https://nsp.ru/26869-zastroishhiki-sryodingera)

Ведомости, Москва, 23 ноября 2020

Мэрия Москвы меняет условия перевода земли под застройку

Авторы: Акиньшина Юлия, Филатов Антон

Это может привести к росту цен на жилье

Мэр Москвы Сергей Собянин 19 ноября подписал постановление, меняющее условия взимания платы за смену вида разрешенного использования (ВРИ) и аренду земли на территории города. В документе сказано, что в случае изменения функционального назначения участка к текущей формуле расчета стоимости этой услуги будет применяться повышающий коэффициент в зависимости от его месторасположения: 8 - для новой Москвы и 2 - для всех других территорий города. "Другими словами, стоимость изменения ВРИ теперь увеличивается в 2 раза за участки в пределах МКАД и в 8 раз - за земли в новой Москве", - объясняет партнер адвокатского бюро Asterisk Сергей Демченко. Кроме того, согласно постановлению меняется и формула расчета ставок аренды участков, предназначенных для индивидуальной жилой застройки, строительства гаражей и т. д., добавляет руководитель направления "Коммерческие споры" юридической фирмы "Рустам Курмаев и партнеры" Василий Малинин. По его расчетам, в зависимости от категорий недвижимости стоимость аренды может вырасти в несколько раз. Согласно постановлению теперь общая плата за участок будет зависеть еще и от района Москвы: чем ближе к центру города, тем дороже, добавляет гендиректор "СМУ-6 инвестиции" Алексей Перлин.

Опрошенные "Ведомостями" участники рынка опасаются, что новые правила приведут к ухудшению экономики жилых проектов, дополнительным затратам у застройщиков и, как следствие, росту цен на квартиры. Именно девелоперы жилья часто меняют вид использования участков, к примеру, на промышленных территориях, напоминает руководитель "Топ-идеи" Олег Ступеньков. Нововведения значительным образом повлияют на доходность инвесторов, желающих строить жилье, так, в некоторых случаях платеж за смену ВРИ может увеличиться от 2 до 11 раз, говорит управляющий партнер S.A. Ricci Алексей Богданов. В некоторых случаях расходы за перевод земельных участков под застройку в центре Москвы вырастут в 8-10 раз в зависимости от кадастровой стоимости, соглашается гендиректор We Know Александр Галицын. В абсолютных цифрах стоимость смены ВРИ, к примеру, для земли в старых границах города будет составлять не менее 5000 руб. на каждый продаваемый квадратный метр, подсчитал Перлин. А ближе к центру Москвы, по его словам, расходы могут быть и 30 000 руб. за 1 кв. м. Он напоминает, что на ВРИ приходится, как правило, 10-15% от инвестиционной стоимости проектов.

Новые правила вынудят инвесторов пересмотреть свои стратегии по приобретению новых или освоению уже купленных проектов, считает Богданов. С ним согласен и президент ГК "Основа" Александр Ручьев, который отмечает, что для девелоперов увеличение расходов на изменение ВРИ означает рост себестоимости строительства проектов и пересмотр их финансовых моделей. Многие площадки могут оказаться просто нерентабельными, объясняет он.

Как застраивают промзоны в Москве

ЗиЛ

Многие крупные промзоны в Москве сегодня активно застраиваются. Развитие территории ЗиЛа - один из самых масштабных проектов мэрии города: проект планировки охватывает территорию в 480 га. На них предполагалось строительство 6,4 млн кв. м недвижимости, из которых 5,2 млн кв. м - непосредственно на месте ЗиЛа. Там уже возведены или возводятся такие крупные объекты, как жилые комплексы "Зиларт" (девелопер - ЛСР), "Парк легенд" (корпорация ТЭН), "ЦСКА арена", торговый центр "Ривьера" и т. д.

"Серп и Молот"

В результате реорганизации промзоны "Серп и Молот" под застройку было выделено 58 га на пересечении Золоторожского Вала и ш. Энтузиастов. Сейчас на этой территории девелоперская компания "Дон-строй инвест" возводит один из своих крупнейших объектов - жилой комплекс "Символ" на 1,79 млн кв. м. 378 квартир в этом проекте выкупила госкомпания Дом.РФ под арендное жилье.

"Москвич"

Территория завода "Москвич" в районе Волгоградского проспекта принадлежит группе "Метрополь" бывшего депутата Госдумы Михаила Слипенчука. На сайте компании "Метрополь девелопмент" сказано, что на 22,5 га завода планируется возвести 328 000 кв. м жилья, 240 000 кв. м торговой недвижимости, а также апартаменты, офис и гостиницу. Там, в частности, девелопер MR Group уже строит жилой комплекс "Метрополия".

Богданов ожидает, что сделки по покупке участков могут быть на какое-то время заморожены. Ухудшение экономики усложнит привлечение проектного финансирования на строительство новых жилых проектов, уверяет Перлин, добавляя, что в этом случае реализация проектов с невысокой маржинальностью будет просто невозможна. Это особенно касается промышленных территорий, которые теперь сложнее будет застраивать жильем, соглашается Ступеньков. Пересмотр многих жилых проектов скажется на сроках их строительства, а это может послужить причиной появления новых обманутых дольщиков, признает даже один из чиновников мэрии Москвы, чье подразделение не участвовало в разработке нового постановления.

Гендиректор группы "Пионер" Леонид Максимов говорит, что новые изменения на рынке в конечном итоге приведут к неравномерному росту цен на жилье. По подсчетам Галицына, квартиры в новых проектах в связи с нововведениями могут подорожать примерно на 15-20%.

Тем не менее в департаменте промышленной и инвестиционной политики Москвы опасения девелоперов не разделяют. По словам его представителя, новое постановление предусматривает льготы инвесторам, которые создают рабочие места за Третьим транспортным кольцом (ТТК). Ранее льготы на изменение ВРИ касались участков, на которых строятся социально значимые объекты, например культуры, образования, транспортной инфраструктуры, здравоохранения и т. д., говорит Демченко. Теперь, по его словам, к ним будут относить и другие места приложения труда. Все это, по словам представителя департамента промышленной и инвестиционной политики Москвы, позволит стимулировать комплексную сбалансированную застройку новых районов за пределами МКАД, а также снизить дефицит рабочих мест в кварталах за пределами ТТК. Он признает, что изменение ВРИ действительно подорожает, но если одновременно со строительством жилья инвестор реализует производственные, административно-деловые, торговые, социальные объекты не в центре города, то этот платеж может быть уменьшен или даже полностью отменен, а это только положительно скажется на развитии города. Подать заявление на предоставление льгот застройщики по уже купленным земельным участкам могут до 1 июля 2021 г., сказано в постановлении. Документ хоть и преследует благие цели, но до этого времени застройщики не успеют согласовать проекты, опасается Галицын. Девелоперам необходима отсрочка примерно на год, чтобы они успели подготовиться к новым правилам работы, соглашается Перлин.

Стимулировать инвесторов вкладывать в отдельные объекты, предоставляющие рабочие места, будет не так уж и просто, считает Богданов. Массового строительства бизнес-центров и производственных комплексов, по его словам, в сегодняшних реалиях, когда существует избыток офисных площадей, вызванный пандемией коронавируса и переводом многими компаниями своих сотрудников на удаленку, не будет. Впрочем, он полагает, что в этом случае выходом из положения станет создание многофункциональных центров, которые будут включать в себя как жилье, так и офисы, торговлю или даже объекты легкой промышленности.

Максимов же полагает, что итогом новых правил на рынке станет уход с него мелких и несистемных игроков, крупные же компании, наоборот, будут увеличивать портфели своих проектов, в том числе при помощи коммерческой недвижимости. Управляющий директор группы "Самолет" Владимир Комар считает это плюсом для отрасли, так как сложные проекты под силу реализовать только крупным компаниям. А директор по развитию ГК "Гранель" Андрей Носов отмечает, что нововведение приведет к снижению плотности жилой застройки в городе, что положительно скажется на нагрузке на общественный транспорт и дорожную сеть.

[**https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/11/22/847845-meriya-moskvi**](https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/11/22/847845-meriya-moskvi)

**Похожие сообщения:**

[**Агентство Бизнес Информации (abireg.ru/msk), Москва, 23 ноября 2020, Ведомости // Мэрия Москвы меняет условия перевода земли под застройку**](https://www.abireg.ru/msk/n_57443.html)

[**Ведомости (vedomosti.ru), Москва, 22 ноября 2020, Мэрия Москвы меняет условия перевода земли под застройку**](https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/11/22/847845-meriya-moskvi)

Деловой еженедельник Профиль, Москва, 23 ноября 2020

Незавидная доля дольщика

Автор: Юршина Марина

Новые законы и правила пока не слишком помогают тем, кто никак не может получить свое оплаченное, но недостроенное жилье

C троительной отрасли 2020 год принес больше потрясений, чем большинству других. Девелоперам пришлось совершить и так непростой переход на новый порядок работы - от долевого строительства к проектному финансированию - в самый разгар пандемии коронавируса. Из-за карантина стройка была приостановлена на несколько месяцев, а после его отмены объекты достраивались второпях, чтобы не нарушать сроки. Удалось это не всем, ведь продажа квартир через счета эскроу сделала финансовое положение застройщиков очень неустойчивым. В итоге число долгостроев растет, а армия обманутых дольщиков увеличивается.

Между тем государство уже несколько лет ведет войну с этим процессом, и законодательство претерпело значительные изменения, направленные в первую очередь на защиту прав покупателей недвижимости. Впрочем, на практике они много пользы пока не принесли, говорят эксперты.

Без компенсации

Проблема долгостроя копилась долгие годы и в итоге потребовала немыслимых бюджетных вливаний, отмечает член Ассоциации юристов России Мария Спиридонова. Реакцией на накопившиеся проблемы отрасли стали кардинальные изменения условий деятельности организаций застройщиков. Главными переменами стали введение механизма достроя за счет финансирования из бюджета и более или менее открытое ведение Единого реестра проблемных объектов (ЕРПО). До создания ЕРПО официальная статистика по долгостроям, формируемая региональными властями, не отражала реальной ситуации. На сегодняшний день в реестре содержатся данные 2947 проблемных домов общей жилой площадью 17 462 тыс. кв. м, которые расположены в 67 регионах России.

Кроме того, начал действовать механизм передачи прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем недостроенными объектами Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства. Фонд активно участвует в процедурах, предусмотренных при банкротстве застройщика, финансирует работы на незавершенных объектах строительства или осуществляет выплату гражданам возмещения за приобретенные квартиры.

В июле 2020 года Наблюдательный совет фонда поставил задачу рассмотреть материалы и определить способ восстановления прав более 50 тыс. пострадавших дольщиков в 47 субъектах РФ. Ранее было принято решение по 247 долгостроям в 25 регионах, из которых 36% объектов будут достроены, а по 64% дольщикам выплачивают компенсации.

Принятые меры позволят во многом разрешить вопрос с восстановлением прав обманутых дольщиков и определить судьбу долгостроев, считает Спиридонова. Объекты будут либо достраиваться при участии фондов субъектов, либо реализовываться с торгов свободными от обременения, что ранее являлось непреодолимым препятствием. "При этом актуальными остаются проблемы обманутых дольщиков, дома которых не включены в ЕРПО или по которым субъектом не направляются соответствующие ходатайства, но при этом не устанавливаются дополнительные меры социальной поддержки и социальной помощи", - подчеркивает эксперт.

Вместе с тем получить какую-либо компенсацию за десятилетия ожиданий у дольщиков не получится, говорит адвокат Дмитрий Уваров. "При принятии решения о финансировании за счет средств бюджета никакие финансовые санкции фондом не возмещаются. Громкие посылы о недопустимости снижения ответственности перед гражданами так и остаются на бумаге без возможности фактического получения денежных средств", - пояснил он.

Схема антиэскроу

На практике введение эскроу-счетов полностью не решило проблемы рынка долевого строительства в части гарантий дольщикам на достраивание их объектов, рассказал адвокат Вячеслав Голенев.

Отличие эскроу-счетов от ранее существовавшей системы заключается в том, что сейчас гражданам должны гарантировать, что их деньги не могут быть списаны с этого счета до момента окончания строительства. Ранее деньги сразу оставались у застройщика, и он мог работать с ними недобросовестно - выводить на фиктивных поставщиков и подрядчиков, выводить через дивиденды в офшоры и т. д. Это могло приводить как минимум к существенному удорожанию и удлинению сроков строительства, а затем к возникновению споров о неустойках между дольщиками и застройщиками, а как максимум - к банкротству застройщика, в результате чего и возникло такое массовое явление, как обманутые дольщики. "С формальной и статистической точки зрения с момента введения института эскроу-счетов существенного роста количества проблемных строек не произошло. Однако на рынке сейчас четко сложилась схема фактического обхода положений закона об участии в долевом строительстве", - рассказал адвокат.

Схема состоит в том, что девелопер заключает договор с "единым дольщиком" - фактически аффилированной с бенефициарами застройщика фирмой, которая, в свою очередь, продает гражданам права требования к застройщику о передаче конкретных будущих квартир. Таким образом, хотя дольщики и получают формальную защиту по закону о ДУ, деньги идут не застройщику, а третьему лицу.

Разница между суммой, которую такая фирма ранее внесла на эскроусчет застройщика, и суммой всей выручки от уступленных гражданам прав требований огромна. Она оседает на счетах фирмы-аффилиата, а гражданин получает весьма урезанные гарантии своих прав. "Рынку эта схема выгодна, и она часто встречается на московском рынке", - подчеркнул эксперт.

Контроль и ответственность

Непростая ситуация сложилась и с бюджетной незавершенкой - объектами, которые строятся на основании государственных и муниципальных контрактов. Несмотря на то, что действующее законодательство о заключении и исполнении государственных контрактов достаточно строгое, количество судебных споров по таким делам не уменьшается, говорит председатель АА МГКА "Власова и партнеры" Ольга Власова. По ее словам, число уголовных дел, фигурантами которых становятся руководители недобросовестных организаций-господрядчиков, даже увеличивается.

В случае если подрядчик не выполняет свои обязательства по госконтракту, срывает сроки строительства, заказчик предъявляет в суд иск о расторжении контракта, взыскании неиспользованных авансовых платежей, а также об обязании передать незавершенный строительством объект, освободить строительную площадку и передать документацию и материалы. Суммы иска в подобных случаях могут быть от нескольких миллионов до нескольких миллиардов. Например, такой иск предъявлялся в деле о расторжении госконтракта на строительство космодрома "Восточный".

Обычно суды взыскивают с подрядчика суммы неотработанного аванса, а также неустойки и штрафы, предусмотренные законом и контрактом. Но на практике недостаточно получить положительное решение суда, необходимо его фактически исполнить, то есть получить денежные средства. "С исполнением решений суда ситуация складывается более печальная. Обычно к моменту получения исполнительного листа у организации подрядчика не оказывается ни средств на счетах, ни каких-либо активов, и взыскивать с нее нечего. Конечно, можно инициировать процедуру банкротства, привлечь контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности, но все это долго, не всегда эффективно и требует дополнительных расходов", - пояснила Власова.

По мнению адвоката, проблема не в законе, а в правоприменении. Тех норм, которые регулируют заключение и исполнение госконтрактов, вполне хватает, и они достаточно жесткие, иногда даже чрезмерно. Но "строгость закона компенсируется необязательностью его исполнения".

Скорее всего, в большинстве случаев проблема кроется в отсутствии надлежащего контроля за исполнением госконтрактов со стороны самого заказчика, полагает юрист. Поэтому, возможно, необходимо дополнительно ввести нормы и стандарты, которые бы жестко регулировали действия должностных лиц госзаказчика при нарушении подрядчиком сроков и при некачественном выполнении работ.

Причем параллельно ввести для них ответственность, вплоть до уголовной, чтобы привлекали не только исполнителей, но и недобросовестных чиновников, которые не проконтролировали должным образом процесс строительства объекта.

По мнению адвоката, повышенную ответственность необходимо предусмотреть для тех подрядчиков, которые строят жилые дома за счет бюджетных средств, особенно для граждан, пострадавших от стихийных бедствий и техногенных катастроф. "Безусловно, еще на стадии заключения государственного контракта на торгах к участникам должны применяться повышенные требования, в том числе к их финансовому положению и деловой репутации", - подчеркнула эксперт.

Обманутые дольщики регулярно выходят на акции протеста, правда, это не слишком ускоряет завершение строительства их многострадальных домов. Фото: Антон Ваганов/ТАСС

Деловой квартал # Екатеринбург, Екатеринбург, 23 ноября 2020

ВЛАДИМИР КРИЦКИЙ: ЕСЛИ БЫ НЕ БЫЛО ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ, РЫНОК БЫ ВСТАЛ

Автор: Стихина Екатерина

"Стройка в шоколаде никогда не была. Да, нам помогли, и спасибо большое за это. Но проблем хватает". Глава "ЛСР. Недвижимость-Урал" о том, как строительный сектор переживает пандемию.

Пандемия изменила абсолютно все сферы бизнеса, включая стройку.

По словам генерального директора "ЛСР. Недвижимость-Урал", депутата Екатеринбургской городской думы ВЛАДИМИРА КРИЦКОГО, государство здорово помогло застройщикам, запустив этой весной льготную ипотеку под 6,5%, однако сказать, что все бизнесы вокруг загибаются, а стройка в шоколаде - совершенно нельзя. В интервью "ДК" г-н Крицкий рассказал о том, чем шокировала строительных топов удаленка и что будет с ценами на квартиры.

У вас были опасения, что вслед за другими рынками могут остановить стройки?

- В Москве и Питере стройки останавливали, так что и у нас все могло быть.

Но этого делать не стали. Практика показала - не зря. Вспышек COVID-19 на стройках в Екатеринбурге я не знаю ни одной. Мы на площадках соблюдали все меры безопасности, которые рекомендовал Роспотребнадзор: масочный режим в помещениях, замер температуры у сотрудников, наличие дезинфицирующих средств.

Вообще стройку неплохо поддержали.

Льготная ипотека вам - пожалуйста.

- Это не нам пожалуйста. Льготная ипотека на первичном рынке жилья - это мудрость государства.

Этим шагом власти сразу решают несколько проблем. Первое - поддерживают строителей. Не потому, что те такие великие, а потому что они обеспечивают работой тьму народа. Взять отделку: краски, растворители, обои, плитка, клеи различные. Это же все разные предприятия выпускают. На самом строительстве используют и инертные материалы - песок, щебень, керамзит, - и нефтебитумы. Плюс мы обеспечиваем работой машины и механизмы, а они потребляют бензин. А металлурги? А производители цемента, стекла, остальных стройматериалов? Огромное количество смежных отраслей завязаны на стройку.

Второе: льготной ипотекой государство решило проблему занятости. Известная же история, когда в других странах в кризисные периоды власти начинали стройки дорог. Чем это хорошо? Масса низкоквалифицированных граждан заняты, и все создают продукт.

Третье: людям дали возможность решить квартирный вопрос. Мы делали расчеты по всем типам квартир, оказалось, что снимать жилье дороже, чем купить по льготной ставке. А еще государство получило вот что: ипотеку же нужно выплачивать. Если человеку не хватает заработков от одной работы, он вынужден идти искать вторую. А это и налоги, и поддержка госсектора. В общем, одним решением власти закрыли много задач, причем сделали это очень быстро. Раньше никогда так оперативно не принимали нормативные акты, изменения в федеральные законы. Надо отдать должное правительству Мишустина.

Сейчас самые ярые противники льготной ипотеки - риелторы. Они кричат:

"Перекос! Первичный рынок поддержали, а как же вторичный?!". Их негодование можно понять: у риелторов встали продажи старых квартир. Хотя продавцы, выставляющие разумные цены на свои объекты, долго покупателей не ждут. Но риелторам же нужно понравиться клиенту, вот они и пытаются продавать квартиры по ценам, взятым из фантазий продавца. Плюс еще и накрутить свою комиссию. В итоге сегодня мы видим парадокс: вторичка оказалась дороже жилья на первичном рынке. При этом мы тоже живем несладко. Себестоимость строительства растет - хотим мы или нет. Плюс нас всех перевели на проектное финансирование, и теперь, есть ли у нас деньги на новый проект или нет, никого не волнует. Мы обязаны заключить договор с банком и получить там проектное финансирование. Даже если у нас есть деньги. А это дополнительные проценты, которые тоже ведут к увеличению себестоимости.

Другие сферы бизнеса как-то совсем не поддержали. Торговые центры, рестораны, кинотеатры оказались в патовой ситуации.

Этой весной в гордуме был спор, нужно ли освободить от налогов владельцев коммерческой недвижимости. Депутаты все переругались, вы тогда говорили, что такая мера поддержки неоправданна.

- Мы тогда рассматривали этот вопрос в порядке обращения к законодателям региона. Решение принимает Заксобрание области, это его полномочия. Я думаю, подходить к вопросу нужно было индивидуально: кому-то стоило дать льготу, другим - нет. Разные категории землевладельцев, разные виды бизнеса. Но вообще мы видим: да, ситуация сложная, но кого-то она губит окончательно, а другим дает возможность для дальнейшего развития. Даже в сфере общепита одни игроки жалуются, мол, мы умираем, а вторые говорят: наш бизнес вырос, мы нашли новую нишу.

Все же есть такое ощущение, что стройка в шоколаде, а остальные загибаются.

- Нет стройки в шоколаде. Она в шоколаде никогда не была. Да, нам помогли, и спасибо большое за это. Но это не означает, что нам создали условия, чтобы мы сели, закинули ногу на ногу и зажили в полном удовольствии. Текущую работу никто с нас не снимал, мы должны проходить все длительные процедуры. Проблем хватает.

"Е-мое, как много мы узнали!"

Карантин показал, что в маленькой квартире очень сложно и работать, и жить. Не все семьи выдержали испытание самоизоляцией. Стало ясно: однушки и студии - не вариант, нужны большие квартиры.

Как вам кажется, изменится ли квартирография в новых ЖК?

- Большие квартиры и индивидуальные дома были нужны всегда. Спроси любого: тебе нужна большая квартира? Все ответят: да! Но мы, помимо пандемии, находимся в ситуации экономического кризиса. Видим, что происходит с ценами на нефть, как внешнеполитические дела влияют на валютные курсы. Да, в большом жилье нуждаются все, и пандемия это подтвердила. Но мы можем фиксировать: спрос на крупные квартиры отсутствует полностью. Максимум - студии и однушки.

Те застройщики, кто запроектировал в своих ЖК много больших квартир, сейчас в очень сложном положении. Желающих жить в них много, но деньги на рынок несут те, кому нужны маленькие квартиры. А платежеспособные горожане уже напокупали недвижимости, поэтому меня поражают коллеги, строящие дорогое жилье в центре. Слой богатых покупателей закрыл "Тихвин", а других нет. Поэтому у таких проектов проблемы с реализацией.

Башню "Исеть" когда сдали?

В 2016-м.

- До сих пор внутри сидит сотрудник с табличкой "Продажи". Это вынужденная мера, на остатках все еще много квартир.

У вас сейчас объемы продаж хорошие?

- Да. Но насколько долго это продлится, я сказать не могу. Это вопрос к правительству страны - их решения двигают покупательную способность. Если бы не было льготной ипотеки, рынок бы встал. Мы в марте же все прикурили - у застройщиков тогда продажи остановились. Параллельно нас стали переводить на удаленку. А мы к такой организации работы не привычные. Мы же не айтишники, не молодежь, которым все равно, где находиться, - хоть в Антарктиде, главное, чтобы был компьютер с интернетом под рукой. Мы же привыкли больше работать в живом диалоге, а главное - наши клиенты не были готовы покупать квартиры по интернету. Нужно же объект посмотреть, походить внутри, руками потрогать.

Этот месяц многому научил и нас, и клиентов: они перешли на удаленное приобретение квартир и заключение договоров, перестали этого бояться. А мы стали больше работать через интернет и свои внутренние сети, проводить видео- и аудиоконференции. Оказалось, это не так страшно.

Удаленка была еще чем-то вам полезна? Кроме прокачки навыков работы онлайн.

- Когда сотрудники перешли на удаленку, нам надо было понимать, чем они дома занимаются. Может быть, целыми днями лежат на диване и телевизор смотрят. Мы ввели систему отчета за неделю: доложи-ка, чем ты занимался, чтобы можно было оценить твою эффективность.

И с удивлением увидели задвоенность исполнения задач у многих сотрудников. Стало очевидно: в компании присутствует излишний персонал. Когда ты постоянно на работе, тебе кажется, что все при деле, что соотношение сотрудников оптимальное. А когда начали те же задачи решать удаленно и посмотрели, кто как контактирует между собой и с внешним миром, то волосы стали шевелиться. Мы получили такой толчок для анализа!

И все коллеги-застройщики говорят:

"Е-мое, как много мы узнали!". Несколько моих товарищей сделали большие личные открытия. Один делился: "Я понял две парадоксальные вещи. Первая: какого хрена я болтался на работе с семи утра до 11 вечера? Всю жизнь до пенсии пахал в таком графике и думал, что мне времени в сутках не хватает. А оказалось, можно все успевать за восемь часов. И второе: зачем я тащил за собой этот хвост - неэффективных сотрудников, чью работу сейчас делает техника?".

В конце прошлого года были прогнозы, что цены на жилье вырастут аж до 20%. Но ничего особенно не меняется.

Пандемия внесла коррективы?

- Цены растут, просто низкими темпами - 6% в год, полпроцента в месяц. Это 5 тыс. руб. от миллиона. Поэтому не кажется, что много.

Дальше будет так же?

- Если будет работать льготная ипотека и не произойдет остановки строительства, цена метра будет тихонечко ползти вверх. Либо второй вариант: все просто встанет. Стоимость комплектующих продолжит расти, а покупательной способности не будет. Тогда на рынке жилья мы увидим классический кризис перепроизводства. Но пока предпосылок для этого сценария нет. Скорее, цена метра будет подрастать, но не на все категории жилья. На маленькие квартиры - в первую очередь.

Ждать в этом году банкротств застройщиков?

- Я не знаю, какое финансовое положение у компаний. Вроде у екатеринбургских игроков все относительно стабильно, но как я могу гарантировать? Кто вот мог подумать, что у Плаксина такая ситуация? (Игорь Плаксин, разорившийся застройщик, известный по недострою "Первый Николаевский". - Прим. ред.). Он всегда демонстрировал уверенность. Мы же не знаем, что происходит внутри предприятий.

Наша компания планы выполняет: в этом году должны ввести в строй 85 тыс. кв. м, сдадим, скорее всего, 100 тыс. квадратов. И на следующий год планируем увеличение объемов ввода. А как остальные, я не знаю. Но по ощущениям, не думаю, что игроки посыпятся. Мелкие - может быть, те, кто не сможет получить финансирование в банках. А первые 10- 15 компаний-лидеров по объемам строительства продолжат работу.

Новые стройки есть смысл затевать

Компания Владимира Крицкого выступает подрядчиком строительства деревни универсиады. Уже строится первое здание, для второго начали забивать сваи.

Сложно там работать? Это же болота. Когда рядом возводили МВЦ "Екатеринбург-ЭКСПО", там несколько единиц строительной техники утопили.

- Там огромная отсыпка. Первое здание шло плохо: на площадку насыпали валунов, и когда мы начали бить сваи, было трудно. Со вторым будет легче.

А универсиада точно будет? Пока никто в Россию не летает из дальних стран. - В 2023 г. полетят. Даже если организаторы не смогут привезти спортсменов из дальнего зарубежья, пригласят ребят из ближнего. Студентам только свистни: бесплатные проезд, проживание и питание, взамен надо побегать, попрыгать. Знаешь, сколько их приедет!

А что с проектом на берегу ВИЗовского пруда, где изначально хотели строить деревню универсиады?

Там планируется министерский квартал. Это в силе?

- Пока это очень сомнительно. Дело в том, что мы там одни. Дорога узкая, ул. Татищева не продлена, трамвай ходит в те края еле-еле. Место хорошее, но в одиночку его не раскачать. Мы запланировали выход на стройплощадку на следующий год, будем потихоньку осваивать. Но о чем-то масштабном там говорить пока рано.

Вообще при сегодняшней ситуации затевать новые проекты нужно ли?

- Мы затеваем. Продолжаем стройки в Мичуринском, в Компрессорном микрорайоне, выводим седьмой дом в ЖК "Цветной бульвар" в Пионерском районе, новый объект в ЖК "Меридиан" на Широкой речке. В следующем году планируем начать стройку на ул. Бетонщиков - это на ЖБИ. Если будут варианты с возможностью приобретения хорошей земли - будем участвовать.

НЕТ СТРОЙКИ В ШОКОЛАДЕ. ДА, НАМ ПОМОГЛИ, И СПАСИБО БОЛЬШОЕ ЗА ЭТО. НО ЭТО НЕ ОЗНАЧАЕТ, ЧТО НАМ СОЗДАЛИ УСЛОВИЯ, ЧТОБЫ МЫ СЕЛИ, ЗАКИНУЛИ НОГУ НА НОГУ И ЗАЖИЛИ В ПОЛНОМ УДОВОЛЬСТВИИ. ПРОБЛЕМ ХВАТАЕТ

Деловой квартал # Екатеринбург, Екатеринбург, 23 ноября 2020

ТОП-ЛИСТ. ПРОГНОЗЫ

Валерий Ананьев генеральный директор НП "Управление строительства "Атомстройкомплекс"

"Будущее за теми объектами, которые оснащены всей необходимой инфраструктурой: школами, детскими садами, больницами, зелеными зонами - парками, набережными, прогулочными бульварами. Вектор развития строительного рынка сместился в сторону формирования сбалансированной, осознанной застройки.

Сегодня и президент, и правительство РФ последовательно проводят курс по поддержке строительной отрасли, которая объявлена драйвером экономики. Свою эффективность в стимулировании строительного рынка уже показала субсидированная ипотека и ключевая кредитная ставка, которая находится на комфортном уровне. Вместе с тем минстрой РФ и вице-премьер Марат Хуснуллин ведут важнейшую работу по упрощению законодательства, чтобы снять административные барьеры и дать возможность строителям работать. Все это очень значимые, позитивные тренды, которые, я уверен, обеспечат строительной отрасли серьезный потенциал для рывка.

Павел Петриченко заместитель генерального директора АО Специализированный застройщик "РСГ-Академическое"

"Разумеется, льготные программы кредитования - ипотека с господдержкой, семейная ипотека - с минимальными за всю историю кредитования в России ставками оказывают стимулирующее влияние на рынок строительства многоквартирных домов. Однако базовым движущим фактором развития продолжает оставаться острая потребность значительной части населения страны в улучшении жилищных условий. Текущий жилой фонд стремительно устаревает, теряя свою привлекательность в глазах покупателей. На фоне современного предложения, особенно в формате комплексной застройки, это становится все более очевидно. И даже несмотря на то, что покупательная способность населения кардинально не меняется, новые форматы, которые предлагают застройщики, и привлекательные условия ипотечного кредитования позволяют решать квартирный вопрос.

При выборе квартиры покупатель рассматривает сегодня прежде всего функциональные варианты, отвечающие текущим и перспективным потребностям семьи. Актуальны кухни-гостиные, гардеробные, французские балконы - все эти решения делают жизнь комфортной. Первое жилье небольшой площади для молодой семьи или просторная двухуровневая квартира - в любом случае современному покупателю важны планировки, позволяющие максимально практично использовать каждый квадратный метр. Второй ключевой фактор - окружение. Покупателям важно то, как организовано дворовое пространство, есть ли в шаговой доступности детсады, школы, магазины, кафе, другие инфраструктурные объекты. Безопасность и социальное благополучие территории также все чаще выступают критериями выбора места жительства. И, наконец, все больший вес среди факторов принятия решения о месте проживания играет экология. Покупатели жилья обращают внимание на парки, зеленые зоны, благоприятную "розу ветров" и отсутствие поблизости вредных производств.

Евгений Шилов управляющий директор ГК "Ривьера Инвест Екатеринбург"

"В 2020 г. драйвером роста продаж стала дешевая ипотека и комфортная жилая среда, которую создают девелоперы внутри и вокруг дома. Внутри дома - отделка мест общего пользования, зон холлов, велосипедных и колясочных, панорамное остекление входных групп. Вокруг дома и внутри двора - облагороженные территории близлежащих парков, набережных, создание зон с нестандартными красивыми и функциональными малыми архитектурными формами, зонирование детских площадок и прогулочных зон во дворе и окрестностях дома, ландшафтное озеленение. Потребителю интересно на текущих условиях брать ипотеку и покупать жилье нового формата.

Безусловно, сегодня рост продаж идет в сегменте недорогого жилья - уровня комфорт-класса, с чистовой отделкой. Цена квартиры является важным моментом при выборе. Именно поэтому правильный баланс планировок играет ключевую роль. Себестоимость строительства квадратного метра жилья примерно одинакова у всех, а вот стоимость квартир отличается порой достаточно существенно, и связано это зачастую как раз с разницей в метражах квартир. Квартиры большой площади получаются дорогими, спрос на них гораздо ниже, чем на более доступные по цене квартиры меньшей площади.

Артем Минаев коммерческий директор "Группы ЛСР" на Урале

"Сейчас порядка 95% сделок с привлечением ипотечных средств проходят по программе "Ипотека с господдержкой". Отмечу, что в октябре максимальная ставка по ней составляла 6,1%, минимальная - 5,85%. Это рекордно низкий показатель за всю историю, поэтому неудивительно, что сегодня покупают квартиры даже те, кто пару месяцев назад об этом вообще не задумывался. При этом цены на недвижимость продолжают расти. Застройщики стремятся вывести на рынок все больше объектов, так как чувствуется, что спрос превышает предложение и по некоторым локациям ассортимент становится ограничен.

Евгений Мордовин руководитель девелоперских проектов "УГМК-Застройщик"

"Факторы, которые сегодня определяют развитие рынка строительства многоквартирного жилья, это, во-первых, наличие достаточного спроса и его стимулирование со стороны государства: низкие ставки кредитования при низкой ключевой ставке Центробанка, действует льготная ипотечная программа от государства и специальные программы от самих застройщиков. Кроме того, покупателю квартиры стали более интересны как инвестиционный инструмент при низких ставках по вкладам. Еще один важный фактор - проектное финансирование. Застройщиков на рынке стало меньше. Те, кто остались и могут открывать эскроу-счета в банках под реализуемые и новые проекты, - надежные компании. Таким образом, покупатель может больше не переживать за качество и сроки строительства объектов, рынок становится все более цивилизованным. Главная тенденция сейчас - создание образа и нового качества жизни будущих новоселов через осознанное строительство. Девелопер сегодня - это не только инженер, но и отельер, создающий и помещения, и сервисную часть продукта. Он отвечает за качество объекта после его сдачи: сам управляет объектом, поддерживает порядок, благоустраивает прилегающие территории, отвечает за создание определенной атмосферы проекта в целом. Эволюцию компаний сферы строительства можно представить следующим образом. Ранее инвесторы - технические заказчики ограничивались тем, что покупали генподряд и проектирование. Сейчас же инвесторы эволюционировали в девелоперов, которые продумывают образ, идеологию и качество жизни будущих новоселов.

Гузеева Татьяна руководитель отдела продаж ГК "СТРОЙТЭК"

"В 2020 г. в сферу строительства была направлена четверть всех государственных инвестиций. Из них 80% пришлись на жилищное строительство. Это явилось важным фактором развития рынка в стране. Тем временем обеспеченность россиян жильем все еще низкая, а это основа стабильного спроса.

Ситуация с пандемией и изоляцией усилила потребность и готовность покупателей платить за функциональность и комфорт. Многие не вернулись в офис с "удаленки". Это нужно учитывать. Таким образом будут востребованы жилые комплексы с развитой инфраструктурой и квартиры, не только комфортные для жизни, но и удобные для работы.

В Екатеринбурге самые востребованные сегменты жилья - это эконом и комфорт. Но на фоне пандемии спрос на многоквартирные дома бизнес-класса в городе не только остался стабильным, но и возрос. Это значит, что рынку Екатеринбурга есть куда стремиться: мы не находимся в стагнации и можем конкурировать в развитии недвижимости с Казанью, Уфой, Красноярском.

Виктория Халина руководитель коммерческого управления "Гринвич - недвижимость для жизни"

"Комфортная и полноценная жизнь внутри комплекса - основной запрос от покупателей сейчас. Это относится как к пространству квартиры, так и к подъезду, территории вокруг дома и инфраструктуре комплекса. Конечно, большинство аспектов потребления перешло в онлайн, но потребность в части услуг и товаров на первых этажах дома или вблизи него осталась. Это салоны красоты, продуктовые супермаркеты, фитнес, кофейни, детские центры.

Если говорить про квартиры, то застройщики научились создавать максимальный функционал на оптимальной площади. Этому способствуют европланировки с просторными кухнями-гостиными, а также мастер-спальни с уединенными санузлами и ванными. Застройщики не просто рисуют планы квартир, а простраивают сценарии жизни в этих квартирах. Мы, например, даже разработали каталог мебели и "расставляем" ее в комнатах. Так покупатель может оценить реальную площадь помещений и примерить ее к себе. Тренд по подъездам, общим зонам комплекса - комфорт и безопасность с первого шага. Востребованы прозрачные входные группы, колясочные и велосипедные, зоны для отдыха и встреч, игровые комплексы во дворе, спортивные площадки и т.п.

Мы увидели усиление интереса покупателей к отдаленным районам. Основные причины этого - качественная проработка новых проектов и развитие онлайн-технологий. Покупатель жилья сейчас не принимает решение о покупке только на основании стоимости квадратного метра. Он оценивает функциональность квартиры, удобство инфраструктуры и уют двора. А удаленность комплекса от центра перестает быть настолько критичной, как раньше.

Юлия Санина директор ГК "СКОН"

"Спрос на рынке новостроек напрямую зависит от доходов населения. К сожалению, уровень доходов падает. Особенно тревожно за развитие строительного рынка в небольших городах. Для Екатеринбурга ситуация выглядит попроще - спрос сохраняется, а чтобы жилье в новых домах было востребовано, приходится проектировать квартиры меньшей площади, больше ориентироваться на итоговую цену квартиры, которую может заплатить потенциальный покупатель. Сегодня он ведет себя максимально прагматично.

Для инвестиций, как и прежде, в основном приобретают студии и однокомнатные квартиры - это понятное вложение накоплений. Клиенты приобретают такие квартиры на начальных этапах строительства по минимальной стоимости, в дальнейшем - это гарантированный способ возврата своих инвестиций через сдачу объекта в аренду. Кроме того, такое жилье предпочитают покупать с отделкой под ключ. Также мы отслеживаем тренд по снижению потребности в квартирах большой площади - свыше 100 кв. м.

Народный журналист (narzur.ru), Москва, 22 ноября 2020

Льготная ипотека не сработала в 30 регионах РФ

Фотo: Goodfon.ru

Итоги III квартала на первичном рынке страны. Почему не вышло и какие выводы сделаны

Циан проанализировал спрос на первичном рынке недвижимости России в третьем квартале 2020 года, по свежим данным, опубликованным Росреестром 17 ноября.

В сравнении с 3 кв. 2019 года продажи выросли на 29% в целом по РФ. Одновременно в 30 регионах льготная ипотека "не сработала": число сделок снизилось или же не было продаж вовсе. 37% сделок в РФ прошло с открытием эскроу-счетов.

● В 3 кв. 2020 года заключено 209,9 тысяч ДДУ на первичном рынке РФ (+29% за год, +60% за квартал). Без учета столичного региона - Москвы и Московской области - прирост существенно ниже (+24% за год и +46% за квартал). Льготная ипотека не помогла установить новый рекорд. Количество сделок в 3 кв. 2020 года - на 14% меньше, чем во 2 кв. 2019 года (перед вступлением поправок в 214-ФЗ).

● В 1-3 кв. 2020 года на первичном рынке РФ заключено 489 тысяч ДДУ - это на 19% ниже, чем в 1-3 кв. 2019 года На 3 квартал пришлось 43% всех сделок.

● Наибольшее число ДДУ по итогам 3 кв. 2020 года зафиксировано в Москве (14,7% сделок от общего числа по РФ), Московской области (10,9%), Санкт-Петербурге (8,5%). Из десятки лидирующих по продажам субъектов только Санкт-Петербург ухудшил показатели продаж.

● Льготная ипотека не смогла поддержать рынок в 30 российских субъектах: в шести из них не заключено ни одного ДДУ. Еще в 24 число сделок в 3 кв. 2020 года снизилось в годовой динамике.

● С открытием эскроу-счетов прошло 37% сделок в 3 кв. 2020 года. В Москве на сделки с эскроу-счетами пришлось 30% ДДУ, в Московской области - 15%. В Санкт-Петербурге - 12%, Ленинградской области - 41%.

● В трех из восьми федеральных округах продажи за год снизились.

Статистика Росреестра учитывает все зарегистрированные ДДУ, в том числе машино-места, кладовки и другие объекты долевого строительства, а также сделки с юридическими лицами

I. НЕ рекордный спрос: льготная ипотека не помогла установить новый максимум по количеству сделок в РФ. В 2019 году спрос был выше

В 3 кв. 2020 года на первичном рынке в целом по всей России зарегистрировано 209,86 тысяч ДДУ - в это число входят сделки с физическими и юридическими лицами на покупку квартир, апартаментов, машино-мест и других объектов долевого строительства. В годовой динамике (в сравнении с 3 кв. 2019 года) спрос вырос на 29% (тогда было заключено 162,6 тысяч ДДУ). В сравнении с предыдущим 2 кв. 2020 года количество ДДУ в РФ оказалось больше на 60%, в сравнении с 1 кв. 2020 года - больше на 42%.

Впрочем, третий квартал оказался рекордным только за последний год.

Несмотря на льготную ипотеку, число сделок оказалось ниже, чем во 2 кв. 2019 года на 14% - это был последний квартал перед вступлением в силу новых поправок в 214-ФЗ. Тогда, опасаясь резкого роста цен на жилье, активность клиентов была выше текущей, несмотря на то, что ипотека на новостройки выдавалась под стандартный процент (9,82% в июне 2019 года). Часть сделок второго квартала прошлого года прошла "внутри застройщиков", однако на такие сделки приходилось не более 20% от общего объема. Соответственно, даже если сделать поправку на такие сделки, текущая активность покупателей-физлиц на рынке сопоставима, но не максимальна - льготная ипотека только поддерживает спрос.

Без учета столичного региона (Москвы и Московской области) прирост спроса в годовой динамике еще ниже - на уровне 24% с сравнении с 3 кв. 2019 года. Это на 5 п.п. ниже, чем в целом рост по РФ с учетом столичной агломерации (29%).

Количество ДДУ в РФ в 2019-2020 гг:

Графика ЦИАН

Всего в 1-3 кв. 2020 года на первичном рынке РФ заключено 489 тыс. ДДУ - это на 19% ниже, чем в 1-3 кв. 2019 года (607,1 тыс. ДДУ). На третий квартал пришлось 43% всех сделок 2020 года.

II. Из лидирующих по продажам субъектов только в Санкт-Петербурге снизился спрос

В 3 квартале 2020 года в десятке лидирующих по количеству ДДУ регионов зарегистрировано 124,1 тыс. сделок (59% от общего количества). По сравнению с прошлым годом концентрация сделок в регионах-лидерах не изменилась (год назад на 10 регионов-лидеров также приходилось 59% ДДУ).

Лидерами по числу сделок в 3 кв. 2020 года стали Москва (14,7% сделок от общего числа по РФ), Московская область (10,9%), Санкт-Петербург (8,5%), Краснодарский край (6,1%) и Новосибирская область (3,8%). В десятку также вошли Свердловская, Ростовская, Ленинградская, Тюменская области, Татарстан.

Из лидирующих регионов только в Санкт-Петербурге показатели 3 кв.2020 года оказались хуже, чем в 3 кв. 2019 года. Падение составило 11%. Эксперты связывают отрицательную динамику со структурой предложения. По подсчетам Циан, в 2020 году за первые 10 месяцев 2020 года в Санкт-Петербурге стартовали продажи порядка 3 млн кв. м квартир и апартаментов, тогда как в прошлом году - около 7 млн кв. м. Последний раз столь незначительный объем новых корпусов фиксировался в 2016 году (2,7 млн).

Среди лидирующих субъектов лидерами по приросту спроса в годовой динамике стал Татарстан (+79%), Новосибирская (+58%) и Ростовская области (+57%). В Москве прирост - 43%, Московской области - 50%.

Список лидирующих субъектов с прошлого года практически не изменился - в десятку вошел Татарстан, вытеснивший Воронежскую область.

Динамика ДДУ в регионах-лидерах по спросу за 3 кв. 2020 (3 кв. 2020 года/3 кв. 2019 года). Всего в 1-3 кв. 2020 года на первичном рынке РФ заключено 489 тыс. ДДУ - это на 19% ниже, чем в 1-3 кв. 2019 года (607,1 тысяч ДДУ). На третий квартал пришлось 43% всех сделок 2020 года.

III. Из лидирующих по продажам субъектов только в Санкт-Петербурге снизился спрос

В 3 квартале 2020 года в десятке лидирующих по количеству ДДУ регионов зарегистрировано 124,1 тыс. сделок (59% от общего количества). По сравнению с прошлым годом концентрация сделок в регионах-лидерах не изменилась (год назад на 10 регионов-лидеров также приходилось 59% ДДУ).

Лидерами по числу сделок в 3 кв. 2020 года стали Москва (14,7% сделок от общего числа по РФ), Московская область (10,9%), Санкт-Петербург (8,5%), Краснодарский край (6,1%) и Новосибирская область (3,8%). В десятку также вошли Свердловская, Ростовская, Ленинградская, Тюменская области, Татарстан.

Из лидирующих регионов только в Санкт-Петербурге показатели 3 кв.2020 года оказались хуже, чем в 3 кв. 2019 года. Падение составило 11%. Эксперты связывают отрицательную динамику со структурой предложения. По подсчетам Циан, в 2020 году за первые 10 месяцев 2020 года в Санкт-Петербурге стартовали продажи порядка 3 млн кв. м квартир и апартаментов, тогда как в прошлом году - около 7 млн кв. м. Последний раз столь незначительный объем новых корпусов фиксировался в 2016 году (2,7 млн).

Среди лидирующих субъектов лидерами по приросту спроса в годовой динамике стал Татарстан (+79%), Новосибирская (+58%) и Ростовская области (+57%). В Москве прирост - 43%, Московской области - 50%.

Список лидирующих субъектов с прошлого года практически не изменился - в десятку вошел Татарстан, вытеснивший Воронежскую область.

Динамика ДДУ в регионах-лидерах по спросу за 3 кв. 2020 (3 кв. 2020 года/3 кв. 2019 года):

Графика ЦИАН

III. Льготная ипотека не смогла поддержать рынок в 30 российских субъектах

Рекордно низкие ставки по ипотеке привели к росту активности покупателей. Но далеко не во всех регионах субсидирование смогло увеличить сделки в новостройках. В шести субъектах РФ в 3 кв. 2020 года не зарегистрировано ни одного ДДУ: Мурманская область, Карачаево-Черкесия, Тыва, Камчатский край, Магаданская область и Чукотский АО, Еврейская АО. Еще в 24 субъектах количество сделок в 3 кв. 2020 года в сравнении с 3 кв. 2019 года снизилось.

Таким образом, льготное кредитование не стало "спасательным кругом" для трех десятков российских регионов, где продажи новостроек продолжают снижаться, несмотря на рекордно низкие за всю историю ставки по кредиту. Наибольшая доля регионов с отрицательной динамикой спроса - в Северо-Кавказском ФО, Сибирском и Дальневосточном ФО.

Лидерами по росту спроса стала Томская область (в 15 раз больше сделок, чем годом ранее), Кемеровская область (в три раза больше ДДУ) и Саратовская область (в 2,2 раза больше ДДУ). Такой значительный прирост связан с изначально невысокими продажами в прошлом году.

Наибольшее падение сделок в годовой динамике зафиксировано в Ингушетии (-90%, где прошли всего 3 сделки), Чечне (-77%, 26 ДДУ), Мордовии (-61%, 67 ДДУ). Только в двух из десятка регионов с наибольшим падением сделок, число ДДУ превысило тысячу за квартал. Это Иркутская область (-48%, 1,57 тысяч сделок) и Якутия (-20%, 1,23 тысяч сделок).

IV. 37% ДДУ на первичном рынке заключены с эскроу-счетами

В 3 кв. 2020 года 37% ДДУ были заключены с открытием эскроу-счетов в целом по РФ. Для сравнения - в 3 кв. 2019 года доля составляла всего 8%. Не всего регионы активно переходят на новые правила. В четырех регионах, где прошла хотя бы одна сделка на первичном рынке, не зарегистрировано ни одного договора по новым правилам: Кабардино-Балкарская Республика, Чечня, Омская область, Забайкальский край.

Абсолютно все сделки с открытием эскроу-счетов прошли в 3 кв. 2020 года в Калмыкии, Ингушетии и Мордовии. 97% сделок с эскроу-счетами заключены в Ямало-Ненецком АО и Курганской области. В Москве на сделки с эскроу-счетами пришлось 30% ДДУ, в Московской области - 15%. В Санкт-Петербурге - 12%, Ленинградской области - 41%.

V. В трех из восьми федеральных округах продажи падают

В 3 кв. 2020 года в годовой динамике продажи снизились в трех из восьми федеральных округах: Северо-Западном (-2%), Северо-Кавказском (-2%) и Дальневосточном ФО (-10%). Причем в последнем действует "дальневосточная ипотека" под 2% годовых.

По подсчетам Циан, наибольшее число сделок по федеральным округам в 3 кв. 2020 года пришлось на Центральный ФО - 36% сделок. В пересчете же на численность населения лидером оказывается Северо-Западный ФО (227 сделок на 100 тысяч жителей). Для сравнения - в Центральном округе прошло 190 ДДУ на 100 тысяч жителей. Самые низкие показатели зафиксированы в Северо-Кавказском ФО: 30 ДДУ на 100 тысяч человек.

"Льготное кредитование не стало универсальным решением поддержки строительной отрасли и жителей во всех регионах, - комментирует Алексей Попов, руководитель аналитического центра Циан. - Рекордные продажи сегодня наблюдаются в экономически благополучных субъектах с относительно высоким уровнем доходов населения и девелоперской активностью. Одновременно треть регионов столкнулась с падением спроса. Только за счет субсидирования не удается поддержать прошлогодний "допандемийный" уровень продаж, что связано не только с обеднением населения, но и существенным ростом цен на первичном рынке. Без учета столичного региона спрос выше прошлогоднего всего на четверть, то есть минимальная ставка не стала причиной рекордного спроса на фоне общего негативного фона. В сравнении с прошлым годом (1-3 кварталами) текущие продажи в регионах хуже на 21%. Поэтому даже за счет пролонгации субсидирования достичь прошлогодних показателей вряд ли удастся".

\*Экстремистские и террористические организации, запрещенные в Российской Федерации: "Свидетели Иеговы", Национал-Большевистская партия, "Правый сектор", "Украинская повстанческая армия" (УПА), "Исламское государство" (ИГ, ИГИЛ, ДАИШ), "Джабхат Фатх аш-Шам", "Джабхат ан-Нусра", "Аль-Каида", "УНА-УНСО", "Талибан", "Меджлис крымско-татарского народа", "Мизантропик Дивижн", "Братство" Корчинского, "Тризуб им. Степана Бандеры", "Организация украинских националистов" (ОУН), "Азов", "Террористическое сообщество "Сеть", АУЕ ("Арестантский уклад един"), С14 (Січ), ВО "Свобода".

[**https://narzur.ru/lgotnaja-ipoteka-ne-srabotala-v-30-regionakh-rf/**](https://narzur.ru/lgotnaja-ipoteka-ne-srabotala-v-30-regionakh-rf/)

**Похожие сообщения:**

[**Народный журналист (mar.narzur.ru), Йошкар-Ола, 22 ноября 2020, Льготная ипотека не сработала в 30 регионах РФ**](https://mar.narzur.ru/lgotnaja-ipoteka-ne-srabotala-v-30-regionakh-rf/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 22 ноября 2020, Льготная ипотека не сработала в 30 регионах РФ**](https://news-life.pro/mordovia/266614032/)

ГТРК Новосибирск, Новосибирск, 22 ноября 2020

Тысячи обманутых дольщиков не могут получить свое жилье в Новосибирске

Автор: Целищева Татьяна

Тысячи обманутых дольщиков не могут получить свое жилье в Новосибирске

Журналисты "Вести Новосибирск узнали мнение экспертов, которые долгие годы работают на рынке недвижимости

Обманутые дольщики появились в нашей стране вместе с долевым строительством еще в середине лихих 90-х. Законов, регулирующих куплю-продажу строящегося жилья, тогда не было никаких. За два с половиной десятилетия вводили разные меры для защиты инвесторов. Но ни договор долевого участия, ни их страхование, ни страхование ответственности застройщика не стало 100% гарантией.

В новосибирской области уже более 1200 дольщиков получили поддержку. Тем, кто пострадал от действий недобросовестных застройщиков, дают субсидию - до 200 тысяч рублей, которые направляют на завершение строительства брошенных домов.

С прошлого года заработал новый механизм проектное финансирование деньги дольщиков хранятся на специальных эскроу-счетах, пока компания не достроит дом. Дату перехода на новый принцип эксперты называют водоразделом в истории жилого строительства. Риск оказаться обманутым дольщиком теперь сведен к нулю. Но в регионе 7 тысяч человек, вложивших деньги, по-прежнему не знают, когда получат свои квадратные метры. Кто должен решать их проблемы? И почему далеко не все вставшие в очередь за помощью - обманутые дольщики?

[**https://www.nsktv.ru/news/obshchestvo/tysyachi\_obmanutykh\_dolshchikov\_ne\_mogut\_poluchit\_svoe\_zhilye\_v\_novosibirske/**](https://www.nsktv.ru/news/obshchestvo/tysyachi_obmanutykh_dolshchikov_ne_mogut_poluchit_svoe_zhilye_v_novosibirske/)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 22 ноября 2020, Тысячи обманутых дольщиков не могут получить свое жилье в Новосибирске**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241122525)

[**Russia24.pro, Москва, 22 ноября 2020, Тысячи обманутых дольщиков не могут получить свое жилье в Новосибирске**](https://russia24.pro/novosibirsk/266539051/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 22 ноября 2020, Тысячи обманутых дольщиков не могут получить свое жилье в Новосибирске**](https://news-life.pro/novosibirsk/266539051/)

[**Большой Новосибирск (polit-center.org), Новосибирск, 22 ноября 2020, Тысячи обманутых дольщиков не могут получить свое жилье в Новосибирске**](http://polit-center.org/page/tysyachi_obmanutyh_dolschikov_ne_mogut_poluchit_svoe_zhile_v_novosibirske.html)

[**БезФормата Новосибирск (novosibirsk.bezformata.com), Новосибирск, 22 ноября 2020, Тысячи обманутых дольщиков не могут получить свое жилье в Новосибирске**](https://novosibirsk.bezformata.com/listnews/obmanutih-dolshikov-ne-mogut-poluchit/89018275/)

NewsRbk.ru, Москва, 21 ноября 2020

Как не купить долгострой: главные признаки проблемного застройщика

Как перед покупкой квартиры в строящемся доме понять, что у девелопера есть проблемы

Фото: maradon 333/shutterstock

Покупка квартиры на этапе строительства - это возможность сэкономить или заработать, которая несет определенные риски, связанные с недостроями. По данным ЦИАН, с 2013 по 2020 год в старых границах Москвы было заморожено дальнейшее строительство около 80 корпусов. Почти половина из них предполагала строительство апартаментов, а не квартир (апартаменты составляют сегодня 21% от общего объема первичного рынка. - Прим. ред.).

Минизировать риски покупателей позволил переход большинства застройщиков на эскроу-счета. Однако до сих пор квартиру на этапе строительства можно купить по старой схеме. Поговорили с экспертами, как в современных условиях перед покупкой квартиры в строящемся доме понять, что у девелопера есть проблемы. Есть множество признаков, которые должны насторожить покупателя новостройки. Рассмотрим основные из них.

Как понять, что у застройщика проблемы. Основные признаки

Низкие темпы строительства и срывы сроков

Один из самых важных факторов, на который стоит обращать внимание покупателю, - это темпы строительства и сроки сдачи объектов (задержка сдачи объектов, длительность и причины). Безусловно, есть ситуации, когда срыв сроков строительства происходит не по вине застройщика. Например, у него возникла проблема с подключением к коммунальным сетям или произошла задержка поставки строительных материалов подрядчиками. Небольшой сдвиг по сдаче дома (до трех месяцев) встречается нередко. Но и тут девелопер должен за два месяца уведомить дольщиков. В таком случае обычно застройщик предлагает подписать допсоглашение, также покупатель может получить компенсацию за срыв сроков.

Если же компания систематически сдает дома с опозданием, есть повод задуматься, стоит ли покупать у нее квартиру, поскольку это может свидетельствовать о неопределимых проблемах на стройке. Насторожить покупателя должна и вялая активность на стройплощадке (нет рабочих, техники, стройматериалов). "Если нет движения на стройке, на сайте проекта или компании несколько месяцев отсутствуют свежие отчеты о ходе работ, выключены веб-камеры со стройплощадки - это может говорить о том, что у застройщика какие-то трудности", - отметила председатель совета директоров компании "Бест-Новострой" Ирина Доброхотова.

Документы и аккредитация у банков

Наравне со строительными работами важным фактором являются документы и аккредитация у банков. В общем доступе должны находиться проектная декларация, разрешения на строительство, учредительные документы, договор страхования, проект договора долевого строительства. Их отсутствие может говорить о проблемах у девелопера. То

2000

чно так же, как отсутствие аккредитации у банков или ограниченное число малоизвестных небольших банков. Кредитные организации тщательно проверяют строительные компании, и если они не уверены в финансовой надежности застройщика, не будут аккредитовать его. Если же девелопер аккредитован у ведущих российских банков, то риски возникновения проблем в будущем у него ниже.

Форма договора

Высокая доля проблемных проектов связана с формой договора, а точнее - типом соглашения. Например, нередко апартаменты застройщики пытались продавать по договорам соинвестирования, предварительным договорам купли-продажи, рассказала главный эксперт аналитического центра ЦИАН Виктория Кирюхина.

"Отсутствие возможности оформления ДДУ может говорить о несоответствии рабочей документации всем требованиям или же вовсе свидетельствовать об отсутствии разрешительной документации. Поэтому любая форма договора, отличная от ДДУ, уже должна вызывать вопросы при покупке недвижимости. Только ДДУ дает гарантию того, что проект соответствуем всем требованиям 214-ФЗ", - отметила эксперт.

Сайт застройщика

Косвенным признаком возможных проблем компании также может быть и сайт застройщика, а именно - отсутствие актуальной информации о ходе строительных работ, фото со стройплощадки. Если девелопер обновляет несколько фото и показывает только один ракурс дома на протяжении нескольких месяцев, есть повод задуматься, что происходит на площадке в целом.

Подозрительно низкие цены и большие скидки

Одним из сигналов возможных проблем у девелопера являются подозрительно низкие цены и большие дисконты, это говорит о том, что проект или сама компания может оказаться экономически неустойчивой, продолжила Ирина Доброхотова из "Бест-Новострой".

Нередко, чтобы привлечь большее количество покупателей и поправить свое финансовое положение, компании (обычно малоизвестные и локальные) начинают демпинговать - последовательно снижать цены. Это должно насторожить покупателя. "При этом, конечно, сравнивать цены нужно на похожие объекты - в том же районе или по соседству, в той же степени готовности и сопоставимой площади: студии - со студиями, двухкомнатные - с двухкомнатными", - уточнила эксперт.

Аналогичная ситуация наблюдается со скидками. Высокие дисконты, более 15-20%, должны дать повод задуматься о финансовой состоятельности застройщика. Речь не идет о сезонных скидках, которые предоставляют девелоперы. Но они обычно составляют 5-10% и нередко распространяются на определенный пул квартир или действуют при 100%-ной оплате.

Читайте также Что делать, если застройщик сорвал срок сдачи дома

Откуда брать информацию о застройщике

Узнать о возможных проблемах застройщика будущему покупателю помогут специальные сервисы. Например, уточнить информацию о застройщике, объекте строительства можно на портале Наш.дом.рф, говорит член Ассоциации юристов России (АЮР) Мария Спиридонова.

Здесь можно получить доступ к проверенной информации о застройщиках, жилищно-строительных кооперативах и объектах строительства, а также аналитической информации о рынке жилищного строительства в разрезе каждого дома. В том числе можно ознакомиться с каталогом новостроек, единым реестром застройщиков, единым реестром проблемных объектов, единым реестром ЖСК или даже воспользоваться сервисом проверки строящегося жилья на соответствие федеральному законодательству, изучить сведения, опубликованные в проектной декларации.

"Отсутствие информации о застройщике и проекте на портале "наш.дом.рф" должно насторожить покупателя. Дополнительно р...

[**http://newsrbk.ru/news/5837214-kak-ne-kupit-dolgostroy-glavnyie-priznaki-problemnogo-zastroyschika.html**](http://newsrbk.ru/news/5837214-kak-ne-kupit-dolgostroy-glavnyie-priznaki-problemnogo-zastroyschika.html)

**Похожие сообщения:**

[**Фотопарацци.рф, Москва, 23 ноября 2020, Как не купить долгострой: главные признаки проблемного застройщика**](https://xn--80aayvagimq1aa.xn--p1ai/society/kak-ne-kypit-dolgostroi-glavnye-priznaki-problemnogo-zastroishika/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 23 ноября 2020, Как не купить долгострой: главные признаки проблемного застройщика**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=AA371D20-6192-AF46-A840-A85735F76A35)

[**Ассоциация юристов России (alrf.ru), Москва, 23 ноября 2020, Как не купить долгострой: главные признаки проблемного застройщика**](https://alrf.ru/news/kak-ne-kupit-dolgostroy-glavnye-priznaki-problemnogo-zastroyshchika/)

[**РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 22 ноября 2020, Как не купить долгострой: главные признаки проблемного застройщика**](https://realty.rbc.ru/news/5fb7f5a19a7947dabfb97ed7)

Московский Комсомолец # Черноземье (chr.mk.ru), Липецк, 21 ноября 2020

За 9 месяцев 2020 года белгородцы взяли ипотечных кредитов на сумму более 10 млрд рублей

Это связано со льготами, которые предоставляет государство

Жители Белгорода и области за 9 месяцев 2020 года взяли ипотечных кредитов на общую сумму, превышающую 10 млрд рублей. При этом особенно много жилья в кредит было взято белгородцами в сентябре. Тогда банки выдали 1,8 тысяч жилищных займов. А за период с июля по сентябрь - 4,75 тысяч аналогичных кредитов. Об этом сообщили журналисты интернет-издания "БелПресса".

Спрос вырос и в долевом строительстве. Вероятно, это связано с защитой денег жителей региона на счетах эскроу. Общая сумма таких открытых в сентябре счетов равна порядка 600 млн рублей.

Также в сентябре средняя ставка по ипотечным жилищным кредитам составила в Белгородской области 7,1 %. Это один из самых низких показателей в России.

[**https://chr.mk.ru/social/2020/11/21/za-9-mesyacev-2020-goda-belgorodcy-vzyali-ipotechnykh-kreditov-na-summu-bolee-10-mlrd-rubley.html**](https://chr.mk.ru/social/2020/11/21/za-9-mesyacev-2020-goda-belgorodcy-vzyali-ipotechnykh-kreditov-na-summu-bolee-10-mlrd-rubley.html)