|  |
| --- |
| Новый логотип ИНТЕКО |
| МОНИТОРИНГ СМИ  за период 19–25 марта 2021 г.  тема: проектное финансирование строительства и переход на эскроу-счета  В РАМКАХ РАБОТЫ ЭКСПЕРТНОЙ ГРУППЫ МОМ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РФ  26 марта 2021 |

СОДЕРЖАНИЕ

[ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА](#_Toc67681481)

[Коммерсантъ # Челябинск (Южный Урал).ru, Челябинск, 25 марта 2021](#_Toc67681482)

["Домострой" получил долгострой 7](#_Toc67681483)

[ИА Башинформ, Уфа, 25 марта 2021](#_Toc67681484)

[Проблема обманутых дольщиков будет решена в Башкирии до конца 2023 года 7](#_Toc67681485)

[Дом.рф, Москва, 25 марта 2021](#_Toc67681486)

[ДОМ.РФ и Чувашия займутся повышением доступности жилья в республике 8](#_Toc67681487)

[Вологда.РФ (вологда.рф), Вологда, 25 марта 2021](#_Toc67681488)

[Вологжане положительно оценили практику применения эскроу-счетов 9](#_Toc67681489)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 25 марта 2021](#_Toc67681490)

["Социалка" подорожает 10](#_Toc67681491)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 25 марта 2021](#_Toc67681492)

[Фонд дольщиков изучает варианты застройки 200 участков в 34 регионах 11](#_Toc67681493)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 25 марта 2021](#_Toc67681494)

[Объем средств на эскроу-счетах в России приблизился к 1,4 трлн рублей 12](#_Toc67681495)

[Единая Россия Республика Башкортостан (bashkortostan.er.ru), Уфа, 25 марта 2021](#_Toc67681496)

[В Башкортостане обсудили механизмы стимулирования инвестиционной активности 13](#_Toc67681497)

[Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 24 марта 2021](#_Toc67681498)

[Пустота на рынке: тотальный дефицит новостроек в Петербурге - новая реальность? 14](#_Toc67681499)

[РИА Крым (crimea.ria.ru), Симферополь, 24 марта 2021](#_Toc67681500)

[Риелтор рассказала о "побочном" эффекте введения эскроу-счетов 18](#_Toc67681501)

[Life.ru, Москва, 24 марта 2021](#_Toc67681502)

[Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков 19](#_Toc67681503)

[Стратегия (strategyjournal.ru), Москва, 24 марта 2021](#_Toc67681504)

[Клуб экспертов: прогнозы по рынку недвижимости на 2021-2022 годы 22](#_Toc67681505)

[Новостройcity (novostroycity.ru), Москва, 24 марта 2021](#_Toc67681506)

[Упадут ли цены на жилье после отмены льготной ипотеки? 32](#_Toc67681507)

[РБК (rt.rbc.ru), Казань, 24 марта 2021](#_Toc67681508)

[Кредиты и инвестиции: как развивается банковский сектор после пандемии 33](#_Toc67681509)

[ИА Башинформ, Уфа, 24 марта 2021](#_Toc67681510)

[Нацбанк РБ предлагает переориентировать льготную ипотеку на малые города и села 35](#_Toc67681511)

[Znak.com, Екатеринбург, 24 марта 2021](#_Toc67681512)

[Как выбрать квартиру в новостройке: проверяем застройщика, читаем декларацию, ищем подвохи 35](#_Toc67681513)

[Коммерсантъ-FM, Москва, 24 марта 2021](#_Toc67681514)

[Ценам на жилье предрекли рост 37](#_Toc67681515)

[ИА Regnum, Москва, 23 марта 2021](#_Toc67681516)

[Льготная ипотека должна запустить механизм комплексного развития городов 38](#_Toc67681517)

[ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ, Москва, 23 марта 2021](#_Toc67681518)

[Уже 12 банков в России аккредитованы на работу с низкомаржинальными объектами 39](#_Toc67681519)

[ПРАЙМ, Москва, 23 марта 2021](#_Toc67681520)

[Минстрой предложил распространить сельскую ипотеку на все регионы 40](#_Toc67681521)

[Realto.ru, Москва, 23 марта 2021](#_Toc67681522)

[Объем строительства в Москве за полтора года снизился почти на миллион квадратных метров. 41](#_Toc67681523)

[ТАСС, Москва, 23 марта 2021](#_Toc67681524)

[Минстрой предлагает включить все регионы России в программу сельской ипотеки 41](#_Toc67681525)

[Гильдия риэлторов Московской области (grmonp.ru), Москва, 23 марта 2021](#_Toc67681526)

[Марат Хуснуллин отметил рост индивидуального жилого строительства 43](#_Toc67681527)

[Эксперт (expert.ru), Москва, 23 марта 2021](#_Toc67681528)

[Правительство дает возможность строителям не разориться на госконтрактах 44](#_Toc67681529)

[Правда о СРО (pravdaosro.ru), Москва, 23 марта 2021](#_Toc67681530)

[Ирек Файзуллин: предприятия стройкомплекса должны жить долго 45](#_Toc67681531)

[Алтайский портал недвижимости (altayrealt.ru), Барнаул, 23 марта 2021](#_Toc67681532)

[Ввод многоквартирного жилья обрушился в Алтайском крае 46](#_Toc67681533)

[Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 23 марта 2021](#_Toc67681534)

[Минстрой прогнозирует рост цен на жилье 47](#_Toc67681535)

[Строительство.ru (rcmm.ru), Москва, 23 марта 2021](#_Toc67681536)

[Ипотека - не главная причина роста стоимости жилья 47](#_Toc67681537)

[Недвижимость и строительство Петербурга (nsp.ru), Санкт-Петербург, 23 марта 2021](#_Toc67681538)

[Плата за надежность? 48](#_Toc67681539)

[Вечерняя Москва, Москва, 23 марта 2021](#_Toc67681540)

[Минстрой зафиксировал дефицит нового жилья. И как вам? 51](#_Toc67681541)

[Коммерсантъ # Башкортостан, Уфа, 23 марта 2021](#_Toc67681542)

[МНОГОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В БАШКИРИИ: ПЛАНЫ УЧАСТНИКОВ РЫНКА НА 2021 ГОД НА ФОНЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРЕТЕНЗИЙ И ГОСРЕГУЛИРОВАНИЯ ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО 52](#_Toc67681543)

[Комсомольская правда # Уфа, Уфа, 23 марта 2021](#_Toc67681544)

[Что ждет рынок многоэтажного строительства в Башкирии 53](#_Toc67681545)

[Комсомольская правда # Тюмень, Тюмень, 23 марта 2021](#_Toc67681546)

[60% жилья строится по эскроу-счетам 55](#_Toc67681547)

[Российская газета # Экономика Поволжья, Пермь, 23 марта 2021](#_Toc67681548)

[Активность бизнеса 55](#_Toc67681549)

[Коммерсантъ # Новосибирск, Новосибирск, 23 марта 2021](#_Toc67681550)

[Новостройки поймали тренд 56](#_Toc67681551)

[De Facto (facto.ru), Воронеж, 22 марта 2021](#_Toc67681552)

[Спрос на квартиры в Воронеже может упасть на 40% после сворачивания программы льготной ипотеки 57](#_Toc67681553)

[ТАСС, Москва, 22 марта 2021](#_Toc67681554)

[Объем выдач льготной ипотеки под 6,5% в феврале вырос в два раза 58](#_Toc67681555)

[Lenta.Ru, Москва, 22 марта 2021](#_Toc67681556)

[Оценены риски "пузыря" на рынке недвижимости 59](#_Toc67681557)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 22 марта 2021](#_Toc67681558)

[В Барнауле отстранили от работы подрядчика, который строил ЖК "Парковый" 60](#_Toc67681559)

[Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 22 марта 2021](#_Toc67681560)

[Предложение в новостройках Красноярска в начале 2021 года выросло незначительно 61](#_Toc67681561)

[Online47.ru, Санкт-Петербург, 22 марта 2021](#_Toc67681562)

["Планы будут выполнены": гендиректор Фонда ЖКХ о досрочном переселении граждан из аварийного жилья в Ленобласти 61](#_Toc67681563)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 22 марта 2021](#_Toc67681564)

[Михаил Хорьков 62](#_Toc67681565)

[Циан (cian.ru), Москва, 22 марта 2021](#_Toc67681566)

[Иван Захаров: "Пункт мойки лап для собак еще не означает, что дом бизнес-класса" 64](#_Toc67681567)

[Утро.ru, Москва, 22 марта 2021](#_Toc67681568)

[Рухнут ли в России цены на жилье 67](#_Toc67681569)

[Пучежские вести (puch-vesti.ru), Пучеж, 22 марта 2021](#_Toc67681570)

[В Ивановской области долевое строительство набирает обороты 68](#_Toc67681571)

[Бизнес Online (business-gazeta.ru), Казань, 22 марта 2021](#_Toc67681572)

[Если Набиуллина победит Хуснуллина: рухнут ли цены на жилье после отмены льготной ипотеки? 68](#_Toc67681573)

[66.ru, Екатеринбург, 22 марта 2021](#_Toc67681574)

[Вокруг Екатеринбурга построят много коттеджных поселков. Почему вдруг ожил рынок загородной недвижимости 73](#_Toc67681575)

[Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 22 марта 2021](#_Toc67681576)

[В Москве упал объем предложения квартир в новостройках 75](#_Toc67681577)

[Катунь 24, Барнаул, 22 марта 2021](#_Toc67681578)

[Глава Барнаула обсудил завершение строительства ЖК "Парковый" с дольщиками 75](#_Toc67681579)

[Недвижимость и строительство Петербурга, Санкт-Петербург, 22 марта 2021](#_Toc67681580)

[Плата за надежность? 77](#_Toc67681581)

[Хронограф # Самара, Самара, 22 марта 2021](#_Toc67681582)

[Роман Пожидаев: Современное КПД - это симбиоз качества, цены и сроков 79](#_Toc67681583)

[Коммерсантъ. Новости Online, Москва, 21 марта 2021](#_Toc67681584)

[Девелоперы почувствовали уверенность 80](#_Toc67681585)

[ПРАЙМ, Москва, 21 марта 2021](#_Toc67681586)

[В России появился дефицит новых квартир 81](#_Toc67681587)

[ГТРК Барнаул, Барнаул, 21 марта 2021](#_Toc67681588)

[В Алтайском крае могут не продлить льготную ипотеку 82](#_Toc67681589)

[РИА Крым (crimea.ria.ru), Симферополь, 20 марта 2021](#_Toc67681590)

[Темпы строительства жилья в России превысили "доковидные" - Хуснуллин 84](#_Toc67681591)

[Коммерсантъ. Новости информ. центра, Москва, 20 марта 2021](#_Toc67681592)

[ЦБ: спрос на ипотечные кредиты в России может быть скоро исчерпан 85](#_Toc67681593)

[КОРТРОС (kortros.ru), Москва, 20 марта 2021](#_Toc67681594)

[ГК "КОРТРОС": У крупных девелоперов больше шансов получить финансирование от банков 86](#_Toc67681595)

[РБК (rbc.ru/spb\_sz), Санкт-Петербург, 20 марта 2021](#_Toc67681596)

[В Петербурге начался спад продаж жилья 87](#_Toc67681597)

[Коммерсантъ, Москва, 20 марта 2021](#_Toc67681598)

[Новостройными рядами 89](#_Toc67681599)

[Ваш новый день, Йошкар-Ола, 20 марта 2021](#_Toc67681600)

[Миллиарды рублей по счетах эскроу 90](#_Toc67681601)

[Конкурент (konkurent.ru), Владивосток, 20 марта 2021](#_Toc67681602)

[Известный в Приморье застройщик: "Пандемия скажется на квартирографии" 90](#_Toc67681603)

[Kadara.ru, ст. Гостагаевская, 19 марта 2021](#_Toc67681604)

[Есть простые способы, как сдержать рост цен на жилье в России 91](#_Toc67681605)

[ТАСС, Москва, 19 марта 2021](#_Toc67681606)

[Ввод жилья в России вырос в феврале 2021 года в годовом выражении на 10,8% 91](#_Toc67681607)

[Комсомольская правда (ufa.kp.ru), Уфа, 19 марта 2021](#_Toc67681608)

[Что ждет рынок многоэтажного строительства в Башкирии 93](#_Toc67681609)

[ИА Башинформ, Уфа, 19 марта 2021](#_Toc67681610)

[Камбэк Газизова; убийство юриста в центре Уфы; "жаркий" лед в Ишимбае - неделя в Башкирии 95](#_Toc67681611)

[РБК (rt.rbc.ru), Казань, 19 марта 2021](#_Toc67681612)

[В РТ в 2021 году на 70% выросло число договоров долевого участия 97](#_Toc67681613)

[РИА ОмскИнформ (omskinform.ru), Омск, 19 марта 2021](#_Toc67681614)

[Омские дольщики разместили на эскроу-счетах 900 миллионов 98](#_Toc67681615)

[Udm-info (udm-info.ru), Ижевск, 19 марта 2021](#_Toc67681616)

[За два месяца в Удмуртии построено 146 тысяч кв.м. жилья 99](#_Toc67681617)

[ИА Regnum, Москва, 19 марта 2021](#_Toc67681618)

[Эксперт объяснил, почему малый строительный бизнес в РФ остался без денег 100](#_Toc67681619)

[Аргументы и Факты (tmn.aif.ru), Тюмень, 19 марта 2021](#_Toc67681620)

[Дорогие наши квартиры. Связано ли подорожание жилья со льготной ипотекой? 101](#_Toc67681621)

[ИА Телеинформ (i38.ru), Иркутск, 19 марта 2021](#_Toc67681622)

[Александр Якубовский: Публичный контроль реализации нацпроекта по жилью необходим 102](#_Toc67681623)

[РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 19 марта 2021](#_Toc67681624)

[Глава оперофиса Райффайзенбанка: "Люди хотят управлять деньгами онлайн" 103](#_Toc67681625)

[КОРТРОС (kortros.ru), Москва, 19 марта 2021](#_Toc67681626)

[ТРУДНОСТИ РОСТА 104](#_Toc67681627)

[Новостройки Владивостока (111bashni.ru), Владивосток, 19 марта 2021](#_Toc67681628)

[Участие в долевом строительстве по программе "Военная ипотека" - это возможно! 105](#_Toc67681629)

[ИА Телеинформ (i38.ru), Иркутск, 19 марта 2021](#_Toc67681630)

[Строительство жилья в Иркутской области будут стимулировать инфраструктурными облигациями 107](#_Toc67681631)

[Коммерсантъ # Башкортостан.ru, Уфа, 19 марта 2021](#_Toc67681632)

[Многоэтажное строительство в Башкирии 108](#_Toc67681633)

[Деловой квартал Екатеринбург (ekb.dk.ru), Екатеринбург, 19 марта 2021](#_Toc67681634)

[Бояться было нечего? Прочен ли союз банков и застройщиков в новой эскроу-реальности 109](#_Toc67681635)

[Строительная газета, Москва, 19 марта 2021](#_Toc67681636)

[Только строй! 113](#_Toc67681637)

[События недели, Казань, 19 марта 2021](#_Toc67681638)

[Рынок жилья под знаком пандемии 114](#_Toc67681639)

[ИА Хакасия (19rus.info), Абакан, 19 марта 2021](#_Toc67681640)

[В Хакасии дольщики теперь не боятся быть обманутыми 115](#_Toc67681641)

[Российская газета. УРФО (rg.ru), Екатеринбург, 19 марта 2021](#_Toc67681642)

[На счета эскроу перешли две тысячи застройщиков 116](#_Toc67681643)

[Красное знамя. Пятница # Томск, Томск, 19 марта 2021](#_Toc67681644)

[ШТАБ УПОЛНОМОЧЕН ЗАЯВИТЬ 119](#_Toc67681645)

# ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА

Коммерсантъ # Челябинск (Южный Урал).ru, Челябинск, 25 марта 2021

"Домострой" получил долгострой

Автор: Бычков Михаил

Арбитражный суд удовлетворил иск о запрете строительства 25-этажного здания в Челябинске

У компании "Домострой" суд по иску прокуратуры отозвал разрешение на строительство 25-этажного здания на северо-западе Челябинска из-за небольшого размера придомовой территории. Проект признан не соответствующим требованиям пожарной безопасности и санитарных норм. Эксперты связывают инцидент с недостатками земельного законодательства и реформами в кадастровом учете.

Арбитражный суд Челябинской области удовлетворил иск прокуратуры к администрации Челябинска о признании недействительным разрешения на строительство 25-этажного жилого дома с подземной стоянкой по улице Братьев Кашириных, 102 В, выданное застройщику ООО "Домострой". Судом было установлено, что разрешение на строительство было выдано мэрией неправомерно, с грубыми нарушениями требований закона, сообщают в прокуратуре Челябинской области.

В ведомстве подчеркивают, что представленная застройщиком проектная документация не отвечала нормативным требованиям: при ее подготовке не были учтены нормы пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологического законодательства. Так, не предусматривалось необходимое количество пожарных подъездов, а проектируемые проезды по ширине не отвечали нормативам. Отсутствовали площадки для отдыха, сбора отходов, парковки транспортных средств.

С заявлением о признании недействительным разрешения на строительство первый заместитель прокурора Челябинской области обратился в арбитражный суд еще 29 января 2020 года. Судебные заседания не раз откладывались в связи с необходимостью предоставления дополнительных доказательств и привлечения третьих лиц. По итогам предпоследнего заседания правоустанавливающие документы на объект были запрошены у регионального управления службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Специалист по строительной экспертизе компании "Судебная оценка и экспертиза" Яна Рябова отмечает, что основанием для отзыва разрешения на строительство может служить несоответствие участка виду разрешенного использования земель, отсутствие разделов в проектной документации и правоустанавливающих документов, несоблюдение санитарных правил при проектировании. Также разрешение аннулируется при отказе застройщика от права собственности.

По мнению юриста компании "Филатов и партнеры" Ирины Зайцевой, к проблемам с недостроенными объектами приводят пробелы в земельном и градостроительном законодательстве, а также произошедшие за последние десять лет реформы в кадастровом учете. В итоге трудности могут возникнуть у покупателей, несмотря на принятые в последнее время изменения для защиты приобретателей квартир в строящихся домах.

"Несмотря на введение эскроу-счетов, возникновение проблем у застройщика может привести к затягиванию сроков возврата средств. При выборе жилья стоит обратить внимание на сайт ИФНС, где можно проверить директора и адрес юрлица по ИНН. Стоит насторожиться, если руководитель фигурирует в десятке других компаний. Проверить юрлицо на наличие судебных и исполнительных производств можно на сайтах арбитражного суда и службы судебных приставов", - считает Ирина Зайцева.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4743146**](http://www.kommersant.ru/doc/4743146)

**Похожие сообщения:**

[**Web-reporter.ru, Москва, 25 марта 2021, Челябинск: "Домострой" получил затянувшийся по срокам объект**](http://web-reporter.ru/cheliabinsk-domostroi-polychil-zatianyvshiisia-po-srokam-obekt.html)

ИА Башинформ, Уфа, 25 марта 2021

Проблема обманутых дольщиков будет решена в Башкирии до конца 2023 года

Автор: Николаев Сергей

Проблема обманутых дольщиков будет решена в Башкирии до конца 2023 года Фото: автор

Премьер-министр Правительства республики Андрей Назаров на заседании Госсобрания - Курултая РБ сообщил, что полностью проблему обманутых дольщиков в нашем регионе планируется решить до конца 2023 года.

На сегодняшний день в Башкирии насчитывается свыше 7 тысяч пострадавших граждан - участников долевого строительства и 128 проблемных объектов. Как уточнил Андрей Назаров, решение вопроса будет идти двумя путями: с участием федерального "Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства" и собственными силами республики. При этом федеральный фонд возьмет на себя 70% проблемных объектов, а регион - 30%.

В 2019 году Башкирии удалось самостоятельно завершить и ввести в эксплуатацию 14 жилых домов, куда заселилось 1,5 тысячи человек. В 2020 году было введено еще 6 домов для 1 тысячи граждан. Вопросы достройки решались за счет выкупа коммуникаций, выделения средств региональными фондами, приобретения активов у застройщиков замороженных объектов, предоставления вексельных займов и ряда других мер. Общая сумма поддержки на эти цели в 2019 году составила 1,6 миллиарда рублей, а в 2020 году объем привлеченного финансирования превысил 500 миллионов рублей.

Благодаря усовершенствованию республиканского законодательства, для завершения проблемных строек открылась возможность реализации масштабных инвестиционных проектов (МИП). Это схема позволяет обеспечить пострадавших дольщиков жильем за счет предоставления застройщику-инвестору компенсационного земельного участка. Сейчас МИП активно реализуется для достройки домов в Уфе на улице Лесотехникума. Это позволит восстановить права 124 пострадавших участников долевого строительства. На стадии рассмотрения находится еще два МИПа, которые планируется реализовать в Стерлитамаке и Нефтекамске.

По словам и.о. министра строительства и архитектуры РБ Егора Родина, федеральный закон №214 "Об участии в долевом строительстве" ставит надежный заслон появлению новых проблемных объектов и пострадавших людей, прежде всего, благодаря механизму эскроу-счетов. Такой механизм позволит избежать появления обманутых дольщиков на 99%.

[**https://www.bashinform.ru/news/1573968-problema-obmanutykh-dolshchikov-budet-reshena-v-bashkirii-do-kontsa-2023-goda-/**](https://www.bashinform.ru/news/1573968-problema-obmanutykh-dolshchikov-budet-reshena-v-bashkirii-do-kontsa-2023-goda-/)

**Похожие сообщения:**

[**Лента новостей Уфы (ufa-news.net), Уфа, 25 марта 2021, Проблема обманутых дольщиков будет решена в Башкирии до конца 2023 года**](http://ufa-news.net/economy/2021/03/25/264163.html)

[**Gorodskoyportal.ru/ufa, Уфа, 25 марта 2021, Проблема обманутых дольщиков будет решена в Башкирии до конца 2023 года**](http://gorodskoyportal.ru/ufa/news/news/68842995/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 25 марта 2021, Проблема обманутых дольщиков будет решена в Башкирии до конца 2023 года**](https://news-life.pro/ufa/279672536/)

Дом.рф, Москва, 25 марта 2021

ДОМ.РФ и Чувашия займутся повышением доступности жилья в республике

ДОМ.РФ и правительство Чувашской Республики договорились о совместной реализации проектов, нацеленных на повышение доступности жилья для жителей региона. В частности, стороны могут запустить льготную ипотеку для отдельных категорий граждан с бюджетом программы в размере до полумиллиарда рублей. Кроме того, в субъекте запланирован запуск механизма создания инфраструктуры для жилья с помощью инфраструктурных облигаций. Эти и другие направления работы стали предметом обсуждения на встрече генерального директора ДОМ.РФ Виталия Мутко с главой Чувашии Олегом Николаевым.

Указанные договоренности достигнуты в развитие генерального соглашения о намерениях сотрудничества, заключенного сторонами в декабре 2020 года.

"Подписанное 25 марта соглашение, будет помогать реализации в республике нацпроекта "Жилье и городская среда". Это позволит увеличить объемы жилищного строительства, но не просто квадратными метрами, а качеством, удобством, комфортом с учетом Стандартов комплексного развития территорий. В регионе сейчас действует программа льготной ипотеки под 6,5%, оператор которой ДОМ.РФ. На сегодня жителям предоставлено жилищных кредитов суммарно более чем на 10,9 млрд. руб. Сейчас разрабатывается льготная региональная программа, на реализацию которой совместно может быть выделено порядка 500 млн руб. до 2024 года", - рассказал Виталий Мутко, добавив, что порядок и условия субсидирования платежей по ипотеке будут определены регионом до конца марта текущего года. Предполагается, что воспользоваться новой льготной программой можно будет и для индивидуального жилищного строительства.

В ходе встречи было отмечено, что Чувашская республика показывает хорошие темпы по переходу на проектное финансирование жилищного строительства. Из 500 тыс. кв. м. жилья, строящегося в субъекте, 76% возводится с использованием счетов эскроу. Кроме того, при содействии ДОМ.РФ региону передано порядка 110 гектаров федеральной земли, из которых 44,6 га - для бесплатного предоставления участков многодетным семьям. Регионом уже сформированы 230 участков, на которых построены сети электроснабжения, осуществляется газификация. После обеспечения инфраструктурой участки будут переданы семьям, воспитывающим троих и более детей.

Также Виталий Мутко и Олег Николаев обсудили развитие комфортной городской среды в Чебоксарах. Глава республики предложил Фонду ДОМ.РФ (входит в структуру ДОМ.РФ) принять участие в разработке мастер-плана развития Чебоксарской агломерации и оказать содействие в проведении конкурса на разработку архитектурной концепции реконструкции Чувашского государственного театра оперы и балета. Эти проекты могут быть реализованы на условиях софинансирования.

"Соглашение, которое мы заключили с ДОМ.РФ в конце прошлого года, открыло перед нами множество возможностей. Сегодня мы детально обсудили конкретные направления совместной работы, нацеленной на улучшение жилищных условий жителей республики. Для этого необходимо активизировать жилищное строительство в регионе, в том числе, за счет инвестиций в строительство с помощью механизма инфраструктурных облигаций. У нас также есть ряд и других проектов, возможности реализации которых пока обсуждаются. Например, создание в регионе пула арендного жилья, в том числе с льготной составляющей. Такие проекты могут позволить улучшить условия проживания чебоксарцев, которые пока не могут позволить себе купить собственную квартиру", - рассказал глава региона Олег Николаев.

[**https://дом.рф/media/news/dom-rf-i-chuvashiya-zaymutsya-povysheniem-dostupnosti-zhilya-v-respublike-/**](https://дом.рф/media/news/dom-rf-i-chuvashiya-zaymutsya-povysheniem-dostupnosti-zhilya-v-respublike-/)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/v-chuvashii-povysyat-dostupnost-zhilya/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/v-chuvashii-povysyat-dostupnost-zhilya/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 25 марта 2021, В Чувашии повысят доступность жилья**](https://stnews.ru/rossiya/90435-v-chuvashii-povysyat-dostupnost-zhilya.html)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 25 марта 2021, В Чувашии повысят доступность жилья**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/v-chuvashii-povysyat-dostupnost-jilya/)

[**https://www.cheboksary.ru/chuv/110018\_chuvashskaja\_respublika\_i\_domrf\_zapustjat\_programmu\_lgotnoj\_ipoteki\_dlja\_otdelnyh\_kategorij\_grazhdan.htm**](https://www.cheboksary.ru/chuv/110018_chuvashskaja_respublika_i_domrf_zapustjat_programmu_lgotnoj_ipoteki_dlja_otdelnyh_kategorij_grazhdan.htm)

[**Портал органов власти Чувашской Республики (cap.ru), Чебоксары, 25 марта 2021, Чувашская Республика и ДОМ.РФ запустят программу льготной ипотеки для отдельных категорий граждан**](http://www.cap.ru/news/2021/03/25/chuvashskaya-respublika-i-domrf-zapustyat-programm)

[**Кабинет Министров Чувашской Республики (km.cap.ru), Чебоксары, 25 марта 2021, Чувашская Республика и ДОМ.РФ запустят программу льготной ипотеки для отдельных категорий граждан**](http://km.cap.ru/news/2021/03/25/chuvashskaya-respublika-i-domrf-zapustyat-programm)

Вологда.РФ (вологда.рф), Вологда, 25 марта 2021

Вологжане положительно оценили практику применения эскроу-счетов

Автор: Мелехина Наталья

Эскроу - это специальный банковский счет, который используют, чтобы снизить риски при оформлении сделки долевого строительства. Напомним, что средства на такой счет вносит покупатель, а застройщик получает их только после успешной сдачи дома в эксплуатацию.

Законодательно применение таких счетов было введено в РФ еще в 2019 году, чтобы обезопасить дольщиков. Однако реально практика заработала в 2020-м. Несмотря на условия пандемии, она успешно себя зарекомендовала. Стоит учитывать и тот факт, что ограничения, вызванные пандемией, сферу строительства затронули не так сильно, как остальные отрасли экономики. В целом она продолжала успешно функционировать, в том числе активно велось и долевое строительство.

"Схема работы с эскроу позволяет обеспечить открытость для всех участников сделки. Мы видим, что число завершенных проектов растет, и это хороший маркер для дальнейшей работы в этом направлении", - говорит Сергей Нечаев, управляющий Вологодским отделением Сбербанка.

В ходе пресс-коференции были подведены итоги 2020 года по многим направлениям деятельности Вологодского отделения Сбербанка. Совокупный кредитный портфель Вологодского отделения за 2020 год превысил 87 млрд руб. Рост составил 11%. По различным антикризисным программам, включая кредиты с господдержкой и реструктуризацию, Сбербанк в Вологодской области в 2020 году выделил корпоративным клиентам порядка 2,6 млрд рублей.

Помимо прочего, участники мероприятия узнали о проектах Сбера в сфере экологии, социальной и корпоративной ответственности. "В прошлом году мы начали активно развивать принципы ESG и будем продолжать работать в этом направлении, - подчеркнул Сергей Нечаев, - например, в этом году мы запустит новый проект - предложили предпринимателям использовать бизнес-карты без цифрового носителя и видим, что уже 20% бизнесменов выбирают этот удобный и экологичный инструмент".

Также речь шла о еще нескольких проектах в Вологде, в частности о финансировании строительства детского сада на 220 мест на улице Ярославской. Важно, что применяться при этом будут экологически чистые материалы. И о выдаче Сбербанком банковской гарантии в проекте строительства Ледового дворца в областной столице. При возведении спортивного объекта будут использованы энергосберегающие технологии.

[**http://вологда.рф/news/economy/54208/**](http://вологда.рф/news/economy/54208/)

**Похожие сообщения:**

[**HOLME SPACE (holme.ru), Москва, 25 марта 2021, Вологжане положительно оценили практику применения эскроу-счетов**](http://holme.ru/news/605c747af1841e5daef3f673/)

[**БезФормата Вологда (vologda.bezformata.com), Вологда, 25 марта 2021, Вологжане положительно оценили практику применения эскроу-счетов**](https://vologda.bezformata.com/listnews/praktiku-primeneniya-eskrou-schetov/92326049/)

[**Новости Вологды (vologda-news.net), Вологда, 25 марта 2021, Вологжане положительно оценили практику применения эскроу-счетов**](http://vologda-news.net/economy/2021/03/25/87361.html)

[**Вологда.РФ (vologda.ru), Вологда, 25 марта 2021, Вологжане положительно оценили практику применения эскроу-счетов**](http://vologda.ru/news/economy/54208/)

Dp.ru, Санкт-Петербург, 25 марта 2021

"Социалка" подорожает

Власти Петербурга намерены повысить в этом году выкупную цену социального жилья до 130 800 рублей за квадратный метр.

С помощью этой меры в Смольном рассчитывают повысить интерес застройщиков к конкурсам по приобретению городом квартир для льготных категорий граждан. Эксперты опасаются, что это может привести к дальнейшему росту цен на "первичке" за счет "вымывания" наиболее доступного предложения на рынке.

Однако в компании "Дальпитерстрой" (один из основных партнеров города по участию в государственных программах строительства социального жилья) считают, что эти опасения напрасны. Как заявила Мария Шумеева, начальник юридического отдела СК "Дальпитерстрой": " Мы не видим взаимозависимости выкупной стоимости социального жилья и цен на рынке. На цену коммерческого квадратного метра влияют совсем другие факторы: инфляция, курс валют, рост цен на стройматериалы, изменение правил игры на рынке строящегося жилья (например, введение проектного финансирования в позапрошлом году сильно повлияло на цену "первички" в сторону увеличения ). Если город предложит более выгодные условия для выкупа социального жилья, то количество застройщиков, участвующих в соответствующих городских программах, увеличится, а это значит, что социальное жилье будет строится быстрее и его будет больше. Так что это хорошая новость для всех горожан."

К слову, СК "Дальпитерстрой" имеет большой опыт сотрудничества с городом в этом направлении. На протяжении многих лет компания участвует в конкурсах по приобретению городом социального жилья. Дома с социальными квартирами, возведенные этим девелопером, располагаются в трех микрорайонах Петербурга: Шушарах, Ленсоветовском и Парголово. В общей сложности за время своей работы компания заключила с городом 109 контрактов на общую сумму 23 387 342 485,45 рублей. В рамках этих контрактов было реализовано 7109 социальных квартир общей площадью 394 824 кв.м

Среди городских очередников, которые получают квартиры от "Дальпитерстроя", немало граждан из так называемых "маломобильных категорий". Стоить отметить, что застройщик имеет большой опыт проектирования квартир для таких категорий. В МОПах и квартирах, наряду с удобной планировкой, проектировщики предусматривают расширенные проемы, заниженные порожки, а также тактильную плитку для слабовидящих и специальное оборудование для санузлов. Помимо обычных, в домах устанавливаются и специальные лифты. Размер и устройство лифтовой кабины позволяет транспортировать даже лежачих больных на носилках-каталках.

Говоря о перспективах сотрудничества с городом в части строительства соцжилья, Мария Шумеева подчеркнула: "Мы намерены продолжать это сотрудничество вне зависимости от размера выкупной стоимости квадратного метра".

[**https://www.dp.ru/a/2021/03/25/Socialka\_podorozhaet/**](https://www.dp.ru/a/2021/03/25/Socialka_podorozhaet/)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 25 марта 2021

Фонд дольщиков изучает варианты застройки 200 участков в 34 регионах

МОСКВА, 25 мар - РИА Недвижимость. Фонд дольщиков проводит предварительную оценку градостроительного потенциала дальнейшего развития 200 земельных участков в 34 регионах России, сообщили РИА Недвижимость в фонде.

Как пояснили в организации, речь идет о землях застройщиков-банкротов, дольщикам которых набсовет фонда решил выплатить денежные компенсации, а проблемные проекты не достраивать.

"В ходе работы с такими земельными участками определяются возможные варианты их дальнейшего градостроительного развития. В частности, в проработке фонда находится 15 земельных участков, расположенных в Ленинградской области", - рассказали в фонде.

В организации уточнили, что для дальнейшего строительства на этих землях фонд может как привлечь инвесторов из числа крупнейших застройщиков региона, так и выступить девелопером новых проектов самостоятельно.

"Вопрос привлечения инвесторов в проекты дальнейшего развития этих земельных участков прорабатывается с застройщиками, входящими в топ-5 по стабильности в Ленинградской области. Они могут быть привлечены в проекты комплексного развития территорий в качестве соинвесторов или подрядчиков. Также фонд планирует использовать проектное финансирование на строительство жилых объектов, в связи с чем ведутся переговоры с крупнейшими банками: Сбербанком, "Дом.РФ", ВТБ, Россельхозбанком и другими", - сказал представитель организации.

Он напомнил, что в 2021 году Фонд дольщиков получил право самостоятельно строить дома и продавать квартиры на тех участках, которые он получает по решению арбитража при банкротстве первоначального застройщика.

[**https://realty.ria.ru/20210325/dolschiki-1602770270.html**](https://realty.ria.ru/20210325/dolschiki-1602770270.html)

**Похожие сообщения:**

[**Istroyka.com, Москва, 25 марта 2021, Фонд дольщиков изучает варианты застройки 200 участков в 34 регионах**](http://istroyka.com/35514-Fond-dol-shikov-izuchaet-varianty-zastroiyki-200-uchastkov-v-34-regionah.html)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 25 марта 2021, RUcountry передает, что: Фонд дольщиков изучает варианты застройки 200 участков в 34 регионах**](http://rucountry.ru/news/fond_dolshikov_izuchaet_varianty_zastroiki_200_uchastkov_v_34_regionah_178660.html)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 25 марта 2021, Фонд дольщиков изучает варианты застройки 200 участков в 34 регионах**](http://ancb.ru/news/read/10994)

[**Hornews.ru, Саранск, 25 марта 2021, Фонд дольщиков проходит варианты застройки 200 участков в 34 регионах - Недвижимость, 25.03.2021**](https://hornews.ru/2021/03/25/fond-dolschikov-izuchaet-varianty-zastroyki-200-uchastkov-v-34-regionah-nedvizhimost-25032021.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 25 марта 2021, Фонд дольщиков проходит варианты застройки 200 участков в 34 регионах - Недвижимость, 25.03.2021**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/68830883/)

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 25 марта 2021, Фонд дольщиков изучает варианты застройки 200 участков в 34 регионах**

**РИА Новости # Все новости, Москва, 25 марта 2021, Фонд дольщиков изучает варианты застройки 200 участков в 34 регионах**

**РИА Новости # Эксклюзивы, Москва, 25 марта 2021, Фонд дольщиков изучает варианты застройки 200 участков в 34 регионах**

**РИА Новости # Регионы РФ, Москва, 25 марта 2021, Фонд дольщиков изучает варианты застройки 200 участков в 34 регионах**

**РИА Новости # Главное, Москва, 25 марта 2021, Фонд дольщиков изучает варианты застройки 200 участков в 34 регионах**

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 25 марта 2021

Объем средств на эскроу-счетах в России приблизился к 1,4 трлн рублей

МОСКВА, 25 мар - РИА Недвижимость. Общий объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу на 1 марта 2021 года, составил около 1,4 триллиона рублей, увеличившись за год почти в семь раз, сообщила пресс-служба госкомпании "Дом.РФ".

"По данным единой государственной информационной системы жилищного строительства "наш.дом.рф", по состоянию на 23 марта 2021 года с использованием счетов эскроу в стране реализовывались многоквартирные проекты площадью 51,9 миллиона квадратных метров - 56,5% всего многоквартирного строительства в стране", - говорится в сообщении организации.

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

[**https://realty.ria.ru/20210325/escrow-1602754435.html**](https://realty.ria.ru/20210325/escrow-1602754435.html)

**Похожие сообщения:**

[**PRO Новострой.ru (pronovostroy.ru), Москва, 25 марта 2021, В России объем средств на счетах эскроу приблизился к 1,4 трлн рублей**](https://pronovostroy.ru/news/12118189-v-rossii-obem-sredstv-na-schetakh-eskrou-priblizilsia-k-14-trln-rubley/)

[**Факты-новости (fakti-novosti.ru), Москва, 25 марта 2021, Объем средств на эскроу-счетах в России приблизился к 1,4 трлн рублей**](https://fakti-novosti.ru/nedvizhimost/obem-sredstv-na-eskroy-schetah-v-rossii-priblizilsia-k-14-trln-ryblei/)

[**Чехов.Net (chexov.net), Чехов, 25 марта 2021, Объем средств на эскроу-счетах в России приблизился к 1,4 трлн рублей**](https://chexov.net/obem-sredstv-na-eskroy-schetah-v-rossii-priblizilsia-k-14-trln-ryblei/)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 25 марта 2021, Объем средств на эскроу-счетах в России приблизился к 1,4 трлн рублей**](http://rucountry.ru/news/obem_sredstv_na_eskrou_schetah_v_rossii_priblizilsya_k_1_4_trln_rublei_178657.html)

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 25 марта 2021, Объем средств на эскроу-счетах в России приблизился к 1,4 трлн рублей**](https://www.kvartiranew.ru/news_2021_03_581274.html)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на эскроу-счетах в России приблизился к 1,4 трлн рублей**

**РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на эскроу-счетах в России приблизился к 1,4 трлн рублей**

**РИА Новости # Все новости, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на эскроу-счетах в России приблизился к 1,4 трлн рублей**

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на эскроу-счетах в России приблизился к 1,4 трлн рублей**

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10991225**](https://tass.ru/nedvizhimost/10991225)

[**Республика Татарстан (rt-online.ru), Казань, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России за год увеличился в семь раз**](http://rt-online.ru/obem-sredstv-na-schetah-eskrou-v-rossii-za-god-uvelichilsya-v-sem-raz/)

[**Ассоциация Российских Банков (arb.ru), Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России за год увеличился в семь раз**](https://arb.ru/b2b/news/obem_sredstv_na_schetakh_eskrou_v_rossii_za_god_uvelichilsya_v_sem_raz-10460454/)

[**Banki.news, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России за год увеличился в семь раз**](http://banki.news/obem-sredstv-na-schetah-eskrou-rossii-za-god-uvelichilsya-21032513400097.htm)

[**Finanz.ru, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России за год увеличился в семь раз**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/obem-sredstv-na-schetakh-eskrou-v-rossii-za-god-uvelichilsya-v-sem-raz-1030244336)

**ТАСС # Единая лента, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России за год увеличился в семь раз**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России за год увеличился в семь раз**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России за год увеличился в семь раз**

**ТАСС # Национальные проекты, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России за год увеличился в семь раз**

**ТАСС # Внешняя политика, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России за год увеличился в семь раз**

[**https://pr-flat.ru/news/dolshchiki-vnesli-1-4-trln-rubley-na-scheta-eskrou/**](https://pr-flat.ru/news/dolshchiki-vnesli-1-4-trln-rubley-na-scheta-eskrou/)

[**https://www.urbanus.ru/news/2021-03-25/na-eskrou-schetakh-khranitsya-pochti-14-trln-rubley**](https://www.urbanus.ru/news/2021-03-25/na-eskrou-schetakh-khranitsya-pochti-14-trln-rubley)

[**https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2021/03/25/escrow/**](https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2021/03/25/escrow/)

[**Российская информационная сеть (rin.ru), Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России приблизился к 1,4 трлн рублей**](https://rin.ru/novosti/127834/ob-em-sredstv-na-schetah-e-skrou-v-rossii-priblizilsja-k-1-4-trln-rublej.html)

[**Bn.ru, Санкт-Петербург, 25 марта 2021, Объем средств на эскроу-счетах в России за год вырос в семь раз**](https://www.bn.ru/gazeta/news/263689/)

[**Пресс-релизы Arb.ru, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России приблизился к 1,4 трлн рублей**](https://arb.ru/b2b/press/obem_sredstv_na_schetakh_eskrou_v_rossii_priblizilsya_k_1_4_trln_rubley-10460378/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России вырос в 7 раз**](https://stnews.ru/rossiya/90388-obem-sredstv-na-schetah-eskrou-v-rossii-vyros-v-7-raz.html)

[**Пресс-релизы Vedomosti.ru, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России приблизился к 1,4 трлн рублей**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/03/25/obem-sredstv-na-schetah-eskrou-v-rossii-priblizilsya-k-14-trln-rublei)

[**Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России приблизился к 1,4 трлн рублей**](https://kvartirny-control.ru/novosti/obem-sredstv-na-schetah-eskrou-v-rossii-priblizilsya-k-14-trln-rublej/)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России вырос в 7 раз**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/obem-sredstv-na-schetah-eskrou-v-rossii-vyros-v-7-raz/)

[**Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России вырос в 7 раз**](https://www.stroygaz.ru/news/item/obem-sredstv-na-schetakh-eskrou-v-rossii-vyros-v-7-raz/)

[**Квадрат.ру (kvadrat.ru), Санкт-Петербург, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России приблизился к 1,4 трлн рублей**](https://www.kvadrat.ru/news/20210325_obyem_sredstv_na_schetah_eskrou_v_rossii_priblizilsya_k_14_trln_rubley)

[**Цемент (jcement.ru), Санкт-Петербург, 25 марта 2021, Доля эскроу в многоквартирном строительстве в РФ превысила 50 %**](https://jcement.ru/content/news/dolya-eskrou-v-mnogokvartirnom-stroitelstve-v-rf-prevysila-50-/)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России приблизился к 1,4 трлн руб.**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124962&date=25.03.2021)

[**Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России приблизился к 1,4 трлн руб.**](https://www.irn.ru/news/140641.html)

[**Realto.ru, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России приблизился к 1,4 трлн рублей**](http://www.realto.ru/journal/articles/obem-sredstv-na-schetah-eskrou-v-rossii-priblizilsya-k-14-trln-rublej/)

[**Дом.рф, Москва, 25 марта 2021, Объем средств на счетах эскроу в России приблизился к 1,4 трлн рублей**](https://дом.рф/media/news/obem-sredstv-na-schetakh-eskrou-v-rossii-priblizilsya-k-1-4-trln-rubley/)

[**ZRPress (zr.media), Владивосток, 25 марта 2021, Счета эскроу в России доказывают свою эффективность**](https://zr.media/news/markets/25-03-2021/scheta-eskrou-v-rossii-dokazyvayut-svoyu-effektivnost)

[**http://dompodberem.ru/articles/3732-rossiyane-razmestili-na-schetah-eskrou-okolo-14-trln-rubley.html**](http://dompodberem.ru/articles/3732-rossiyane-razmestili-na-schetah-eskrou-okolo-14-trln-rubley.html)

[**https://hornews.ru/2021/03/25/obem-sredstv-na-eskrou-schetah-v-rossii-priblizilsya-k-14-trln-rubley-nedvizhimost-25032021.html**](https://hornews.ru/2021/03/25/obem-sredstv-na-eskrou-schetah-v-rossii-priblizilsya-k-14-trln-rubley-nedvizhimost-25032021.html)

[**https://долг.рф/short\_news/192867/**](https://долг.рф/short_news/192867/)

[**http://rosinvest.com/novosti/1436317**](http://rosinvest.com/novosti/1436317)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 25 марта 2021, В российских банках объем средств на счетах эскроу приблизился к 1,4 трлн рублей.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=7A60A2C0-AE04-3444-81D9-8A72EF678A11)

[**Istroyka.com, Москва, 25 марта 2021, В российских банках объем средств на счетах эскроу приблизился к 1,4 трлн рублей**](http://istroyka.com/35515-V-rossiiyskih-bankah-ob-em-sredstv-na-schetah-eskrou-priblizilsya-k-1-4-trln-rubleiy.html)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 25 марта 2021, В российских банках объем средств на счетах эскроу приблизился к 1,4 трлн рублей**](http://ancb.ru/news/read/10996)

[**Московская городская служба недвижимости (mgsn.ru), Москва, 25 марта 2021, Российские банки открыли счета эскроу на общую сумму почти 1,4 трлн рублей**](https://www.mgsn.ru/usefull/novosti/rossijskie-banki-otkryili-scheta-eskrou-na-obshhuyu-summu-pochti-14-trln-rublej-25-03-2021/)

[**Бизнес Онлайн (bizon.ru), Долгопрудный, 25 марта 2021, В российских банках объем средств на счетах эскроу приблизился к 1,4 трлн рублей**](https://bizon.ru/news/view/news_id/561892)

[**Строительство и финансы (sif.ru), Москва, 25 марта 2021, В российских банках объем средств на счетах эскроу приблизился к 1,4 трлн рублей**](https://bizon.ru/news/print/id/561892/format/smoothbox)

[**https://homechart.ru/news/na-schetakh-eskrou-sobralos-pochti-1-4-trilliona-rubley/**](https://homechart.ru/news/na-schetakh-eskrou-sobralos-pochti-1-4-trilliona-rubley/)

Единая Россия Республика Башкортостан (bashkortostan.er.ru), Уфа, 25 марта 2021

В Башкортостане обсудили механизмы стимулирования инвестиционной активности

В Башкортостане состоялся круглый стол на тему "Актуальные вопросы финансово-бюджетных отношений". В обсуждении приняли участие первый заместитель Руководителя Центрального исполнительного комитета партии "Единая Россия" Наталья Орлова, депутаты, министр финансов Республики Башкортостан Лира Игтисамова, первый заместитель министра экономического развития и инвестиционной политики Республики Башкортостан Айрат Фахретдинов, управляющий Национальным банком по Республике Башкортостан Марат Кашапов, руководитель Дирекции по развитию ипотечно-накопительных механизмов и программ Фонда развития жилищного строительства РБ Евгений Декатов, руководитель попечительского совета "Бизнес-платформы ОНФ" Владимир Сенин и другие.

Участники круглого стола рассмотрели итоги социально-экономического развития республики, исполнения бюджета в 2020 году и ориентиры на перспективу. Обсуждены различные механизмы стимулирования инвестиционной активности.

Первый заместитель министра экономического развития и инвестиционной политики Республики Башкортостан Айрат Фахретдинов рассказал о преимуществах новых инструментов поддержки инвесторов, в том числе соглашения о защите и поощрении капиталовложений (СЗПК) и государственного офсетного контракта. Так, в рамках СЗПК инвестору гарантируется неизменность правового режима, действующего на момент заключения соглашения, и компенсируется часть расходов на финансирование обеспечивающей и сопутствующей инфраструктуры.

По мнению министра финансов Республики Башкортостан Лиры Игтисамовой, инструменты поддержки инвесторов помогут наполнению бюджета республики в непростой период.

"Мы не сможем больше наращивать госдолг, поэтому поддерживаем все меры привлечения инвесторов: офсетные контракты, государственно-частное партнерство, защиту капвложений", - сказала Лира Игтисамова.

Участники круглого стола обсудили ряд актуальных вопросов в сфере жилищного строительства. Так, управляющий Национальным банком по Республике Башкортостан Марат Кашапов остановился на эффективности программ льготного ипотечного кредитования и сопутствующих проблемах.

"За 2020 год на первичном рынке жилья произошел рост средней цены на 11 процентов, - сказал Марат Кашапов. - А если посмотреть в совокупности 2019 и 2020 годы, то мы увидим рост с 55 тысяч до 70 тысяч рублей за квадратный метр. Немалую долю в этом, к сожалению, играет льготирование.

Избежать снижения доступности жилья из-за ценового фактора поможет дифференциация льгот по целевым сегментам потребителей, считает управляющий Национальным банком по Башкортостану".

На стоимости жилья на первичном рынке отразился также новый механизм проектного финансирования с использованием эскроу-счетов, полагает руководитель Дирекции по развитию ипотечно-накопительных механизмов и программ Фонда развития жилищного строительства Республики Башкортостан Евгений Декатов.

"Решая проблему обманутых дольщиков, проектное финансирование в то же время приводит к увеличению издержек, стоимости строительства и конечной цены квадратного метра для покупателя, - сказал Евгений Декатов. - А перед региональными властями стоит задача по решению жилищной проблемы населения с невысокими доходами".

Одним из способов решения этой задачи является ипотечно-накопительная система, в рамках которой ее участник получает бюджетное софинансирование и льготный кредит по низкой ставке. По словам Евгения Декатова, в различных регионах накоплен собственный интересный опыт, для обмена полезными наработками целесообразно создать специальную площадку.

Руководитель попечительского совета "Бизнес-платформы ОНФ" Владимир Сенин остановился на вопросах развития системы "зеленого" финансирования и ее роли в развитии экономики республики.

Первый заместитель Руководителя Центрального исполкома партии "Единая Россия" Наталья Орлова обратила внимание участников круглого стола на значимость механизма народного, или инициативного, бюджетирования.

"Народное бюджетирование отвечает на реальный запрос людей, - сказала Наталья Орлова. - Это запрос на финансирование важных для граждан проектов и на участие в распределении средств на муниципальном уровне".

Участники круглого стола обменялись мнениями по актуальным вопросам финансово-бюджетных отношений.

[**https://bashkortostan.er.ru/activity/news/v-bashkortostane-obsudili-mehanizmy-stimulirovaniya-investicionnoj-aktivnosti**](https://bashkortostan.er.ru/activity/news/v-bashkortostane-obsudili-mehanizmy-stimulirovaniya-investicionnoj-aktivnosti)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Уфа (ufa.bezformata.com), Уфа, 25 марта 2021, В Башкортостане обсудили механизмы стимулирования инвестиционной активности**](https://ufa.bezformata.com/listnews/bashkortostane-obsudili-mehanizmi/92319029/)

Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 24 марта 2021

Пустота на рынке: тотальный дефицит новостроек в Петербурге - новая реальность?

Вслед за сокращением объема строительства, уменьшением количества разрешений на застройку и шквальным спросом на квартиры, на российский рынок недвижимости может прийти серьезный дефицит жилья. Насколько вероятен такой сценарий развития событий, к чему приведет нехватка квадратных метров, расскажет Новострой-СПб.

Только факты, ничего личного

По оценкам специалистов, всего за один год, с марта 2020 года по март 2021 года, объем жилищного строительства в Петербурге уменьшился на 17% - это порядка 2 млн кв. м. Также в 2020 году девелоперы получили на 45% меньше разрешений на строительство, чем в 2019 году.

Снизились и темпы вывода новых объектов на рынок - еще осенью 2019 года. С тех пор наметилось постепенное сокращение предложения, так как пополнение рынка свежими проектами не поспевает за спросом, комментирует Александр Пыпин, руководитель проекта Dataflat.Ru. Ведь тот не только не сократился, но и активизировался благодаря льготной ипотеке, девальвации рубля и "атаке" на накопления граждан в виде повышения налогов на вклады и снижения ставок по ним.

По информации эксперта, в 2020 году в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в продажу поступило на треть меньше объектов, чем в 2019 году. Однако, несмотря на низкий уровень нового предложения, еще остались нераспроданными около 140 тыс. квартир и апартаментов в строящихся корпусах, включая долгострои.

Еще на 50 тыс. квартир и апартаментов уже получены проектные декларации. Этого объема хватит на два года продаж при текущих темпах строительства и реализации жилья.

Консалтинговый центр "Петербургская Недвижимость" использует собственную методику для получения и анализа данных, сообщает его руководитель Ольга Трошева. Учитываются все объекты на стадии строительства (как в реализации, так и проданные, но не введенные в эксплуатацию), а также имеющие разрешительную документацию на ведение строительства.

По состоянию на начало 2021 года, объем строительства в Петербурге составил 14,7 млн кв. м. За 2020 год этот показатель снизился на 2,8 млн кв. м.

Объем выдачи первичных разрешений на строительство жилых объектов за 2020 год составил 1,1 млн кв. м (41 шт.). Его пик пришелся на 4 квартал 2020 года - более половины всего объема за год, что может говорить о некоторой адаптации к сложившимся на конец периода условиям.

В целом объем выдачи разрешений за 2019-2020 годы существенно ниже прошлых лет.

В 2016-2018 годах объемы составляли 5,7-6,1 млн кв. м в преддверии серьезных законодательных изменений ( переход на эскроу-счета, проектное финансирование и пр.). В 2019-2020 годах проходила адаптация к новым условиям. В 2020 году коронакризис повлиял на снижение активности по получению разрешений.

Тем не менее, в настоящее время сохраняется значительный накопленный объем проектов с имеющейся разрешительной документацией. На начало 2021 года в Санкт-Петербурге он составлял порядка 7 млн кв. м.

Почему снижаются объемы строительства

Основная причина дисбаланса на рынке - переход отрасли жилищного строительства на эскроу-счета и проектное финансирование, считает Александр Пыпин. В систему запуска проектов добавились банки - с их традиционно невысокой скоростью работы, сложной системой принятия решений, жесткими требованиями к финансовым моделям и их обоснованиям, что также "тормозит" процесс.

Уменьшилось и количество застройщиков. Не все компании смогли адаптироваться к новым условиям, большинство мелких игроков покинули рынок.

Александр Свинолобов, заместитель генерального директора ООО "Бонава Санкт-Петербург", полагает, что причин возникновения дефицита жилья на рынке несколько.

Первая - существенное сокращение объемов выдачи разрешений на строительство. ​Эпидемиологические ограничения, долгий переход на электронный документооборот - все это сказалось на сроках согласования градостроительной документации. Росреестр останавливал прием пакетов документов на несколько месяцев, замедлилась работа комитетов Петербурга. Публичные слушания переводили в онлайн, а фактически они не проводились с марта по октябрь 2020. В итоге многие застройщики не успели запустить новые проекты в прошлом году.

Вторая - ограничительная позиция в части жилищного строительства и отсутствие единого подхода у органов городского управления к созданию социальной инфраструктуры, что не позволяло девелоперам точно прогнозировать затратную часть проекта.

Дополнительные риски влечет за собой и непринятие в установленные сроки нового Генерального плана города, без которого застройщикам сложно планировать развитие бизнеса и освоение земельных участков. Как следствие - многие качественные проекты были поставлены на паузу как минимум до конца 2021 года.

По мнению Дмитрия Рубина, президента Ассоциации риэлторов СПб и ЛО, снижение объемов строительства связано прежде всего с сокращением количества свободной земли внутри Петербурга, подходящей для проектов комплексного освоения территорий. Есть участки для возведения единичных домов. А вот разместить большой квартал в черте города уже практически негде: все либо уже выкуплено, либо застроено.

Те, кто приобрел сейчас небольшое земельное "пятно", стараются строить там жилье не ниже класса "комфорт+" или "бизнес": отсюда повышается средняя стоимость квадратного метра в городе.

В снижении объемов жилищного строительства в Петербурге играют роль сразу несколько факторов, в том числе и пандемия, считает Александр Киселев, независимый эксперт по недвижимости Санкт-Петербурга. Из-за коронавируса были приняты беспрецедентные меры, такие, как закрытие границ. Это привело к оттоку рабочей силы. После локдауна многие мигранты, работающие на стройках, покинули страну, и строить стало попросту некому. Поэтому застройщики "тормознули" вывод части новых проектов в продажу, чтобы не сорвать сроки строительства и не нарваться на штрафы.

"Рынок недвижимости любит спокойствие и стабильность. Когда начинаются колебания курсов валют, мировые кризисы, кардинально новые законы, такие как льготная ипотека и проектное финансирование, некоторые застройщики не начинают строить уже готовые на бумаге проекты, они выжидают более благоприятного момента"

Дмитрий Рубин, президент Ассоциации риэлторов СПб и ЛО

Что касается спроса на недвижимость, то некоторые эксперты считают, что он по-прежнему довольно высокий. Хотя количество сделок сократилось: "Если сравнивать с пиковыми периодами прошлого года - с конца лета 2020 года по октябрь-ноябрь 2020 года - то число операций уменьшилось примерно в два раза. Однако указанный период был максимально ажиотажным, такого количества сделок не было никогда. Рекорды по продажам ставили все: агентства недвижимости и застройщики. Поэтому можно говорить, что рынок вернулся к своим обычным показателям", - отмечает Ольга Эбель, руководитель агентства недвижимости "ГЛЭНС".

"Говорить о глобальном дефиците не совсем корректно. В 2019 году, накануне введения эскроу-счетов, застройщики постарались получить максимум разрешений на строительство и вывести эти проекты на рынок. Поэтому 2020 год на этом фоне выдался менее "урожайным".

Пандемия и общая экономическая неопределенность, конечно, не способствуют увеличению активности застройщиков, но ситуация со временем станет более сбалансированной. Уже во второй половине 2021 года и в 2022 году на рынок выйдут новые интересные проекты, и спрос на них будет стабильным. Такой прогноз действителен в том случае, если в России не случится новых пандемических или экономических потрясений"

Константин Гриценко, коммерческий директор холдинга "РСТИ" (Росстройинвест)

Последствия дефицита: рост цен на жилье и увеличение объема продаж

В первые два месяца 2021 года продолжился рост цен на жилье, информирует Ольга Трошева. В классе "масс-маркет" прирост с начала года составил 5% как в городе, так и пригороде. Более высокие темпы прироста зафиксированы в районах, где в продаже представлены единичные проекты и, как следствие, ограничен объем предложения.

Например, Адмиралтейский район, где средняя цена в объектах массового спроса составляет 195,4 тыс. руб./кв. м (+18% с начала 2021 года, за 2020 год +27%). Или Фрунзенский район с ценой предложения 184,4 тыс. руб. (+13% с начала 2021 года, за 2020 год +23%).

В районах, где активно пополняется предложение и присутствует большое количество застройщиков, корректировка цен будет на уровне рынка.

По оценке КЦ "Петербургская Недвижимость", по итогам зимы (декабрь, январь, февраль) активность покупателей сохранилась на уровне прошлого зимнего сезона.

"Рост цен в петербургских новостройках в этом году продолжится как минимум в рамках инфляции. Спрос будет стабильным. Такой прогноз, конечно, действителен лишь в том случае, если нас не ждут новые пандемические или экономические потрясения"

Константин Гриценко, коммерческий директор холдинга "РСТИ" (Росстройинвест)

Катерина Соболева, вице-президент Becar Asset Management, считает, что любой дефицит всегда подогревает спрос. Поэтому можно с уверенностью говорить о том, что дальнейший рост продаж неизбежен, особенно пока действует программа льготной ипотеки.

Сейчас спрос находится в небольшой стагнации, но это больше связано с сезонным фактором: в 1 квартале продажи всегда хуже. И даже несмотря на это, он остается достаточно высоким. Таким, что многие застройщики начинают постепенно повышать цены на некоторые свои проекты.

Да и в целом нет такого понятия, как "хуже" или "лучше" покупают жилье", говорит эксперт. Есть определенный рынок со своей целевой аудиторией на конкретный продукт. При высоком первоначальном взносе в ипотеку по льготной ставке активно берут даже объекты бизнес-класса.

В дальнейшем будет наблюдаться очередное повышение спроса и рост цен. По крайней мере, в таких крупных мегаполисах, как Петербург и Москва. Людей, которые приезжают в "большие" города, создают семьи и улучшают жилищные условия, из года в год меньше не становится. Так что сильно рынок не просядет в любом случае.

Результатом дефицита предложения стал в том числе и рост цен на недвижимость, говорит Александр Пыпин. Сейчас по Петербургу и области они на 26% выше, чем год назад. Однако система уже выходит из состояния дисбаланса, и дальнейшее ее состояние будет стабильнее. То есть больше не будет ни интенсивного роста цен, ни активного сокращения объемов предложения. Однако цены все же продолжат расти, так как еще не весь рынок перешел на эскроу-счета и проектное финансирование.

Кроме того, на стоимость квадратных метров будет влиять программа льготной ипотеки. По крайне мере, до тех пор, пока не принято внятных и однозначных решений по ее сворачиванию или продлению. Свою роль сыграет также политика ЦБ по поднятию ключевой ставки. Еще возможны вливания властей в потребительскую экономику накануне выборов, их размер неизвестен.

Неизвестен и уровень предстоящих новых международных санкций. Их жесткий сценарий может привести к очередной девальвации рубля, то есть к очередному "набегу" на недвижимость.

"Дефицит ликвидных и востребованных рынком проектов продолжит поддерживать цены на высоком уровне. Также высокие цены обусловлены ростом стоимости строительных материалов и особенностями законодательства о проектном финансировании"

Александр Свинолобов, заместитель генерального директора ООО "Бонава Санкт-Петербург"

Общая картина на рынке недвижимости и прогнозы на ближайшее будущее

2020 год прошел под знаком растущего спроса на качественные проекты комфорт- и бизнес-класса, говорит Александр Свинолобов. Разумеется, он был простимулирован программой льготной ипотеки: например, около 50-60% сделок в Bonava проходили с использованием заемных средств.

Также спрос опирался на снижение ставок по депозитам, волатильность курса рубля и коронавирусные ограничения. Петербуржцы вынужденно отказались от путешествий, концертов, ресторанов. Эти весомые статьи расходов семейных бюджетов люди переориентировали и направили на покупку квартир и улучшение своих жилищных условий.

Окончание действия программы льготной ипотеки в Петербурге приведет к стабилизации рынка и возврату объема ипотечного портфеля банков к показателям 2019 года.

Можно также ожидать некоторое снижение объема инвестиционных сделок. Ведь по сравнению с аналогичными проектами пятилетней давности выгода вложений в такие объекты сильно упала, считает Дмитрий Рубин. А вот жилье для себя, "для жизни" сейчас покупают охотнее всего. Возможно, грядущая отмена льготной ипотеки в большинстве регионов немного оживит спрос. Если, конечно, все еще будут люди, готовые покупать квартиру на фоне общего снижения доходов населения.

Сейчас наблюдается определенный "переток" клиентов с первичного на вторичный рынок, говорит Алексей Лякин, руководитель компании "Только Лучшая Недвижимость". Люди видят, что стоимость квадратного метра на вторичном рынке равна стоимости строящихся объектов. При этом главное преимущество готового жилья в том, что его можно купить и практически сразу заехать, а не ждать несколько лет.

Застройщики, скорее всего, смогут "переломить" этот тренд, если не будут так часто повышать цены. Кроме того, предлагаемые ими акции и бонусы позволят обеспечивать хорошие продажи. Однако основные изменения произойдут после окончания программы льготной ипотеки под 6,5%. Но к тому моменту вторичка может значительно подорожать и тогда вновь цены на готовое жилье будут выше, чем на строящееся.

Кроме того, даже если в большинстве регионов отменят программу "Господдержка 2020", то все равно новостройки будут покупать. Есть категория покупателей, которые принципиально не рассматривают вторичку, а ищут только объекты на первичном рынке.

Часто это инвесторы, которые понимают, что цена на новостройки определенно вырастет, и приобретенную квартиру можно будет перепродать дороже. Кроме того, есть просто любители первички, которым не нравится вторичка из-за сравнительно больших рисков, а также из-за более низкого статуса дома.

"Главный тренд рынка новостроек: отсутствие адекватных предложений и фактически дефицит объектов. Поэтому любая удачная квартира улетает в тот же день как появилась. Если хотите купить выгодно и получить, то что хотите - время на принятие решения: два вдоха и два выдоха"

Георгий Патанин, руководитель агентства недвижимости "Георгия Патанина"

Снижение числа новых проектов является искусственным дефицитом, который необходим для поддержания высоких цен на рынке новостроек, уверена Антонина Букина, руководитель отдела продаж агентства недвижимости WONDERWALL. Кроме того, этот дефицит связан с тем, что застройщики выводят те проекты, которые были не очень востребованы у клиентов.

Например, сейчас это ряд проектов, которые имеют достаточно спорную локацию, серьезную нехватку инфраструктуры, но при этом цена за "квадрат" в них достаточно высокая. Таким образом, появление не очень удачных проектов по высоким ценам именно сейчас является успехом для строительных компаний. Этот тренд спровоцирован дефицитом предложения.

" В 2021 году мы очень ждем новых стартов, особенно в сегменте комфорт-класса, где ощущается серьезный недостаток предложения. Новые и качественные комплексы нужны для того, чтобы было что предлагать клиентам. Но эти самые старты будут тогда, когда у застройщиков закончится пул наиболее неликвидных проектов ".

Автор: Евгения Рекшан

[**https://www.novostroy-spb.ru/statyi/pustota\_na\_rynke\_totalnyy**](https://www.novostroy-spb.ru/statyi/pustota_na_rynke_totalnyy)

РИА Крым (crimea.ria.ru), Симферополь, 24 марта 2021

Риелтор рассказала о "побочном" эффекте введения эскроу-счетов

СИМФЕРОПОЛЬ, 24 мар - РИА Новости Крым. Введение эскроу-счетов стало одной из основных причин резкого роста стоимости жилья от застройщиков. Об этом в эфире радио "Спутник в Крыму" сообщила специалист в области недвижимости и инвестиционных технологий, риелтор Надежда Буйлова.

Экономика

Специалист в области недвижимости и инвестиционных технологий, риелтор Надежда Буйлова

Эксперт подчеркнула, что закон, который обязывает застройщиков аккумулировать средства дольщиков на специальных эскроу-счетах, существенно снизил риски будущих собственников жилья лишиться и денег, и квартир. При этом расходы по обслуживанию многомиллионных кредитов на протяжении всего строительства застройщики поспешили переложить на плечи граждан.

"Сразу после введения процедуры цены на новостройки от застройщиков повысились на 30%", - сказала Буйлова и добавила, что на этом рынок не остановился: цены продолжили расти из-за ряда факторов, к которым гостья студии отнесла введение льготной ипотеки, снижение доходности депозитов и растущий фондовый рынок.

По словам гостьи студии, за последние пять лет на рынке жилья не было прецедента, когда стоимость квадратных метров снижалась - цены продолжают расти несмотря на увеличение темпов строительства, пандемию и нестабильность экономической ситуации в стране. Особенно это касается наиболее привлекательных для жизни регионов: Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и области, а также Сочи и Крыма.

"По одному из прогнозов, сделанных с привлечением искусственного интеллекта, в ближайший год недвижимость вырастет (в цене) еще на 30% в среднем по России", - продолжила Буйлова и отметила, что многие эксперты с такими выводами не согласились. Скорее всего удорожание будет на уровне 10-15%, сказала она.

Число застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов с использованием эскроу, в марте превысило две тысячи, что составляет порядка 60% от общего числа крупных участников рынка. Из возводимых в России 92,2 миллионов квадратных метров жилья 52 миллиона строятся с использованием эскроу-счетов, сообщал ранее сайт РИА Новости Крым.

[**https://crimea.ria.ru/economy/20210324/1119392602/Rieltor-rasskazala-o-pobochnom-effekte-vvedeniya-eskrou-schetov.html**](https://crimea.ria.ru/economy/20210324/1119392602/Rieltor-rasskazala-o-pobochnom-effekte-vvedeniya-eskrou-schetov.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Симферополь (simferopol.bezformata.com), Симферополь, 24 марта 2021, Риелтор рассказала о "побочном" эффекте введения эскроу-счетов**](https://simferopol.bezformata.com/listnews/effekte-vvedeniya-eskrou-schetov/92301176/)

[**Город24 (gorod24.online), Феодосия, 24 марта 2021, Риелтор рассказала о "побочном" эффекте введения эскроу-счетов**](https://gorod24.online/simferopol/news/178968-rieltor_rasskazala_o_pobochnom_effekte_vvedeniya_eskrouschetov.html)

[**Crimea-news.com, Симферополь, 24 марта 2021, Риелтор рассказала о "побочном" эффекте введения эскроу-счетов**](https://crimea-news.com/economy/2021/03/24/773523.html)

[**Крым 24 (24crimean.ru), Симферополь, 24 марта 2021, Риелтор рассказала о "побочном" эффекте введения эскроу-счетов**](https://24crimean.ru/news/ekonomika-i-finansy/90027-rieltor-rasskazala-o-pobochnom-jeffekte-vvedenija-jeskrou-schetov.html)

[**Новый Крым (newscrimean.ru), Симферополь, 24 марта 2021, Риелтор рассказала о "побочном" эффекте введения эскроу-счетов**](https://newscrimean.ru/news/ekonomika-i-finansy/93720-rieltor-rasskazala-o-pobochnom-jeffekte-vvedenija-jeskrou-schetov.html)

[**Первый регион (firstregion.ru), Симферополь, 24 марта 2021, Риелтор рассказала о "побочном" эффекте введения эскроу-счетов**](https://firstregion.ru/news/ekonomka/109418-rieltor-rasskazala-o-pobochnom-jeffekte-vvedenija-jeskrou-schetov.html)

[**https://sevastopol.su/news/eskrou-scheta-raskalili-nedvizhimost-v-krymu**](https://sevastopol.su/news/eskrou-scheta-raskalili-nedvizhimost-v-krymu)

[**Яндекс.Новости (yandex.ru/news), Москва, 25 марта 2021, Эскроу-счета "раскалили" недвижимость в Крыму**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=136302827)

Life.ru, Москва, 24 марта 2021

Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков

Автор: Сенькин Станислав

Главное следственное управление ГУ МВД РФ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области возбудило уголовное дело о мошенничестве против руководства одного из крупнейших местных застройщиков - компании "Петрострой". По версии следствия, бизнесмены собирали с покупателей деньги по договорам бронирования квартир. Около шести тысяч клиентов передали застройщику более шести миллиардов рублей, однако ни жилья, ни своих денег обратно до сих пор не получили. Эксперты говорят, что это новая схема мошенничества на российском рынке новостроек.

В начале марта следователи регионального УМВД РФ возбудили уголовное дело по статье 159 УК (мошенничество в особо крупном размере в составе группы) по факту хищения у дольщиков ЖК "Северный вальс", ЖК "Чистый ручей" и ЖК "Материк" более 5,2 миллиарда рублей.

По аналогичной статье возбуждено дело, потерпевшими в котором выступают дольщики ЖК "Ломоносов". Примерный ущерб оценивается почти в миллиард рублей.

Всего более шести тысяч дольщиков, заключивших договоры с "Петростроем", остались без своего жилья и без денег. Все они признаны потерпевшими.

Хитрая бронь

Схема, по которой застройщик собирал деньги клиентов, довольно необычная. Как она работала, можно посмотреть на примере ЖК "Лампо" в Мурино.

До недавнего времени "Петрострой" считался надежным - он даже занимал четвертое место в топе застройщиков Ленинградской области. В 2018 году компания получила участок в Мурино, после чего стала завлекать клиентов выгодными предложениями: например, за квартиру-студию фирма просила 1,3 миллиона рублей. Клиенты не заставили себя ждать.

Менеджеры компании объясняли, что желающих купить квартиры по такой интересной цене слишком много, поэтому лучше заключить договор бронирования. Согласно этому документу, жилплощадь закрепляется за потенциальным покупателем на определенный срок, пока он подает заявку на ипотеку или оформляет другие документы. За бронь у клиента просили сумму, сопоставимую со стоимостью квартиры. Юридическая хитрость заключалась в том, что это была оплата услуг по бронированию, а не самой недвижимости, поэтому получить деньги обратно было невозможно. Не разбирающиеся в юридических тонкостях люди подписывали договоры, вносили деньги и ждали свои квартиры. Некоторые клиенты не соглашались, с ними заключали договоры долевого участия.

Деньги в "Петрострой" текли рекой, откуда их выводили дальше. В конце 2018 года оперативники управления экономической безопасности ГУ МВД РФ по Санкт-Петербургу и Ленобласти провели ряд обысков в офисах застройщика и юридической фирмы "Доверие". По делу об обналичке было задержано шесть менеджеров. По словам источника Лайфа, одной из подозреваемых якобы стала главбух "Петростроя" Ольга Портнова, которая в статусе и.о. гендиректора заключала с дольщиками договоры бронирования.

С лета 2019 года в России заработала новая схема продаж квартир в новостройках, которая защищает покупателей от обмана. Застройщик теперь не имеет права напрямую привлекать деньги дольщиков. Средства клиентов размещаются на специальных счетах уполномоченных банков (их около 60), а доступ к ним строители получают только после передачи квартир. Стройка ведется на банковские кредиты по льготному проценту. От имени государства эту схему курирует АО "Дом.рф".

Однако в схеме "Петростроя" мало что изменилось. Менеджеры обещали новым клиентам, что внесенные по договору бронирования средства будут перечислены на их эскроу-счета. Люди верили и платили, а затем выяснялось, что их счета пустые. Дольщикам, которые хотели вернуть свои средства по договору о бронировании, в компании говорили, что денег нет, мол, берите бетоном. А когда обманутые клиенты пошли в суды и на застройщика посыпались иски, оказалось, что счета самого "Петростроя" абсолютно пустые.

В августе 2019 года СМИ сообщили о том, что компания "Петрострой" и банк "Дом.рф" договорились о проектном финансировании ЖК "Лампо". На тот момент у застройщика уже были серьезные проблемы с другими объектами. Например, компания задерживала передачу квартир дольщикам ЖК "Материк" на восемь месяцев. По словам одного из бывших сотрудников "Петростроя", компания тогда строила в долг, а с партнерами расплачивалась квартирами. Также застройщик сдавал свою технику в аренду, чтобы хоть что-то заработать.

В июне прошлого года УМВД России по Московскому району Санкт-Петербурга возбудило уголовное дело по профильной статье 200.3 УК (привлечение денежных средств граждан в нарушение требований закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов). Речь идет о строительстве ЖК "Лампо".

Руководство "Петростроя"

Дольщики уверены в том, что "Петрострой" связан с председателем Заксобрания Санкт-Петербурга Вячеславом Макаровым, потому что еще в 2011 году его дочь Анна Селегень стала владелицей компании. Однако Лайф выяснил, что существует две фирмы с таким названием. Формально связи между ними не прослеживается. Основным бенефициаром компании-застройщика является бывший военный Дмитрий Ипатов, который переехал в Северную столицу из Перми. Другим совладельцем "Петростроя" числится некая Людмила Яковлева. Не исключено, что это номинальные руководители. Ситуация, когда бизнесмен из Перми вдруг стал крупным застройщиком в Ленинградской области, выглядит более чем странной.

Согласно базе СПАРК, Ипатов за несколько лет создал в Санкт-Петербурге и области настоящую империю. В бизнесе ему помогают жена Ирина, а также брат Станислав. На них записаны охранные фирмы Ипатова - "Адмирал" и "Адмирал-безопасность". Другими родственными компаниями владеют земляки бизнесмена - братья Михаил и Дмитрий Пономаревы из Соликамска.

Сам Ипатов и другие менеджеры "Петростроя" отвергают претензии. Они утверждают, что компания продолжает строить дома, идет на контакт с клиентами. По словам дольщиков, на стройках действительно появляются менеджеры, которые продолжают убеждать их в успехе проекта.

На днях стало известно о задержании Ипатова в аэропорту Пулково, откуда он с семьей собирался вылететь на Занзибар. Оперативники сняли его с рейса в рамках дела ЖК "Лампо". Бизнесмена доставили в суд, чтобы избрать для него меру пресечения, однако адвокаты его спасли. Они убедили суд в том, что на момент вылета у их подзащитного не было ограничений по выезду из России, а само уголовное дело возбуждено в отношении неустановленных лиц и неоднократно приостанавливалось. Суд отказал следствию в запрете определенных действий для Ипатова.

Неделимое имущество

Пострадавшие клиенты могут рассчитывать только на активы, которые поступят в конкурсную массу в случае банкротства застройщика. Однако "Петрострой" активно сопротивляется. По данным инициативной группы обманутых дольщиков, компания имитирует стройку, одновременно переводя квартиры из ЖК "Ломоносов", ЖК "Чистый ручей", ЖК "Прибрежный" и ЖК "Ласточка" на баланс других юрлиц. По этой схеме застройщик выводит коммерческие помещения и земельные участки, например, в ЖК "Северный вальс". Непроданные квартиры "Петрострой" активно выводит по договору долевого участия на компанию ООО "Специализированный застройщик "Петрострой" по балансовой стоимости. Об этом свидетельствуют попавшие в распоряжение Лайфа выписки из кадастра и другие документы.

"Петрострой" распродает активы, но его финансовое состояние остается печальным. Застройщик погряз в долгах. Если судить по картотеке арбитражных судов, то компания сегодня не в состоянии выплатить даже относительно небольшие суммы. Например, 115 412 рублей, которые с ООО "Петрострой" пытается взыскать ООО "Петербургтеплоэнерго". Не исключено, что сделки по продаже земельных участков были притворными и проводились без фактического перечисления денег на счет, чтобы вывести с баланса активы.

Некоторые дольщики ЖК "Лампо" продолжают верить в то, что "Петрострой" закончит стройку, хотя особых иллюзий не питают.

- Эти люди даже не дольщики, которых государство как-то все-таки защищает. Они даже не в пирамиду вложились, а просто отдали свои деньги, - говорит член инициативной группы обманутых дольщиков ООО "Петрострой" Владимир Побежимов.

В настоящее время Ленинградская область является лидером по аферам в сфере новостроек: более 200 объектов с истекшими сроками сдачи, общее число обманутых дольщиков достигло 100 тысяч человек, которые потеряли более 100 миллиардов рублей.

Лайф направил вопросы в пресс-службу АО "Дом.рф" и обратился за комментарием в компанию "Петрострой", однако на момент выхода материала оперативного ответа от них не получил.

[**https://life.ru/p/1385911**](https://life.ru/p/1385911)

**Похожие сообщения:**

[**Главк info (glavk.net), Вильнюс, 24 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](https://glavk.net/articles/142433-krupnyj_zastrojshchik_v_lenoblasti_obmanul_sistemu_eskrou-schetov_i_tysjachi_doljshchikov)

[**Вэб-Компромат (web-compromat.com), Москва, 24 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](http://web-compromat.com/krupnyj-zastrojshhik-v-lenoblasti-obmanul-sistemu-eskrou-schetov-i-tysyachi-dolshhikov/)

[**База Компромата (compromatbase.info), Киев, 24 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](https://compromatbase.info/vlast/item/92844-krupnyj-zastrojshchik-v-lenoblasti-obmanul-sistemu-eskrou-schetov-i-tysyachi-dolshchikov)

[**Компромат ГРУПП (compromat.group), Москва, 24 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](https://compromat.group/main/economics/41017-krupnyy-zastroyschik-v-lenoblasti-obmanul-sistemu-eskrou-schetov-i-tysyachi-dolschikov.html)

[**Чечня free.ru (chechnyafree.ru), Грозный, 24 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](http://www.chechnyafree.ru/nws/41979823.html)

[**Новый взгляд (newvz.ru), Москва, 24 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](https://newvz.ru/info/212658.html)

[**RU24.pro, Москва, 24 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](https://ru24.pro/279568353/)

[**Russia24.pro, Москва, 24 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](https://russia24.pro/len-obl/279568353/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 24 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](https://news-life.pro/len-obl/279568353/)

[**Russian.city, Москва, 24 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](https://russian.city/spb/279568353/)

[**FotkaeW.Ru, Кишинёв, 24 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](https://fotkaew.ru/krupnyy-zastroyshchik-v-lenoblasti-obmanul-sistemu-eskrou-schetov-i-tysyachi-dolshchikov)

[**TmBW.Ru, Кишинёв, 24 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](https://tmbw.ru/krupnyy-zastroyshchik-v-lenoblasti-obmanul-sistemu-eskrou-schetov-i-tysyachi-dolshchikov)

[**http://reendex.ru/крупный-застройщик-в-ленобласти-обма.html**](http://reendex.ru/%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%BF%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D1%89%D0%B8%D0%BA-%D0%B2-%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%BE%D0%B1%D0%BC%D0%B0.html)

[**Mash24.info, Москва, 25 марта 2021, Следователи вскрыли бронь "Петростроя"**](http://mash24.info/item/181937-sledovateli-vskryli-bron-petrostroya)

[**S24news.org, Техас, 25 марта 2021, Следователи вскрыли бронь "Петростроя"**](http://s24news.org/novosti/item/127315-sledovateli-vskryli-bron-petrostroya)

[**База Компромата (compromatbase.info), Киев, 25 марта 2021, Следователи вскрыли бронь "Петростроя"**](https://compromatbase.info/obzory/item/92893-sledovateli-vskryli-bron-petrostroya)

[**Преступная Россия (crimerussia.info), Москва, 25 марта 2021, Следователи вскрыли бронь "Петростроя"**](https://crimerussia.info/finansovye-prestupleniya/item/195926-sledovateli-vskryli-bron-petrostroya)

[**Компромат name (compromat.name), Москва, 25 марта 2021, Следователи вскрыли бронь "Петростроя"**](https://compromat.name/sledovateli-vskryli-bron-petrostroya)

[**Russiangate.site, Москва, 25 марта 2021, Следователи вскрыли бронь "Петростроя"**](https://russiangate.site/nedvizhimost/item/78064-sledovateli-vskryli-bron-petrostroya)

[**Povin.com.ua, Киев, 25 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](http://povin.com.ua/321540-25-03.html)

[**Рус-криминал (rus-criminal.ru), Москва, 25 марта 2021, Следователи вскрыли бронь "Петростроя"**](https://rus-criminal.ru/sledovateli-vskryli-bron-petrostroya)

[**Kordon.org.ua, Киев, 25 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](http://kordon.org.ua/krupny-zastroyshtik-v-lenoblasti-obmanul-sistemu-skrou-stchetov-i-tsyatchi-dolyshtikov.html)

[**INFOPRESSA (infopressa.com), Москва, 25 марта 2021, Следователи вскрыли бронь "Петростроя"**](http://infopressa.com/2021/03/25/sledovateli-vskryli-bron-petrostroia/)

[**Stctv.ru, Санкт-Петербург, 25 марта 2021, Следователи вскрыли бронь "Петростроя"**](http://stctv.ru/30830-13-sledovateli-vskryli-bron-petrostroya.html)

[**Xboxnews.ru, Москва, 25 марта 2021, Следователи вскрыли бронь "Петростроя"**](http://xboxnews.ru/2021/03/25/sledovateli-vskryli-bron-petrostroya/)

[**Newspot.ru, Донецк, 25 марта 2021, Следователи вскрыли бронь "Петростроя"**](http://www.newspot.ru/2021/03/25/sledovateli-vskryli-bron-petrostroya/)

[**В курсе (vkurse.pro), Москва, 25 марта 2021, Следователи вскрыли бронь "Петростроя"**](https://vkurse.pro/archive/sledovateli-vskryli-bron-petrostroya/)

[**Компромат 1 (kompromat1.live), Ярославль, 25 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](https://kompromat1.pro/articles/175759-krupnyj_zastrojshchik_v_lenoblasti_obmanul_sistemu_eskrou-schetov_i_tysjachi_doljshchikov)

[**Novostiua.news, Харьков, 25 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](http://novostiua.news/news/1220983-krupnyj_zastrojshchik_v_lenoblasti_obmanul_sistemu_eskrou-schetov_i_tysjachi_doljshchikov)

[**Новости Руспрес (rospres.site), Южно-Сахалинск, 25 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](https://rospres.site/showbiz/item/336236-krupnyy-zastroyschik-v-lenoblasti-obmanul-sistemu-eskrou-schetov-i-tysyachi-dolschikov)

[**Новости Руспрес (rospres.site), Южно-Сахалинск, 25 марта 2021, Следователи вскрыли бронь "Петростроя"**](https://rospres.site/showbiz/item/336234-sledovateli-vskryli-bron-petrostroya)

[**Рус-криминал (rus-criminal.ru), Москва, 25 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](https://rus-criminal.ru/krupnyj-zastrojshhik-v-lenoblasti-obmanul-sistemu-eskrou-schetov-i-tysyachi-dolshhikov)

[**Rucompromat.com, Москва, 25 марта 2021, Следователи вскрыли бронь "Петростроя"**](http://rucompromat.com//articles/sledovateli_vskryili_bron_petrostroya/)

[**Компромат name (compromat.name), Москва, 25 марта 2021, Крупный застройщик в Ленобласти обманул систему эскроу-счетов и тысячи дольщиков**](https://compromat.name/krupnyy-zastroyshchik-v-lenoblasti-obmanul-sistemu-eskrou-schetov-i-tysyachi-dolshchikov)

[**https://www.novostroy.su/news/investors/obmanutye-dolshchiki-vsekh-dolgostroev-developera-petrostroy-vyydut-na-miting/**](https://www.novostroy.su/news/investors/obmanutye-dolshchiki-vsekh-dolgostroev-developera-petrostroy-vyydut-na-miting/)

Стратегия (strategyjournal.ru), Москва, 24 марта 2021

Клуб экспертов: прогнозы по рынку недвижимости на 2021-2022 годы

Коронакризис, льготная ипотека, реформа долевого строительства и ряд других факторов сильно повлияли на рынок недвижимости РФ в 2020 году. Как будет развиваться ситуация на рынке в ближайшие два года? Какую стратегию выберут застройщики? Когда лучшее время для покупки жилья? Куда пойдут цены и ставки по ипотеке? Что будет с коммерческой недвижимостью? Какие еще меры господдержки могут помочь отрасли? Ответы на эти вопросы мы ищем вместе с ведущими экспертами столицы и регионов.

Юрий Ильин, вице-президент Группы компаний "ПИК":

- В 2021 году развитие рынка недвижимости будет зависеть от многих факторов. Напрямую влиять на динамику цен будут уровень покупательского спроса и объем качественного предложения на рынке, а также общая экономическая ситуация в стране и возможное принятие ряда поддерживающих инициатив со стороны государства.

Спрос в перспективе двух лет останется на высоком уровне, поскольку в России в целом сохраняется низкая обеспеченность собственным качественным жильем на душу населения. Продление программы льготной ипотеки не только позволит еще большему количеству людей улучшить свои жилищные условия, но и окажет существенную поддержку всей отрасли, удерживая спрос на новостройки.

Любые перемены или кризис - это всегда также и новые возможности. Диджитализация бизнеса и развитие онлайн-решений должны стать теми факторами, которые во многом будут обуславливать успех на рынке недвижимости в будущем.

При покупке квартиры всегда нужно отталкиваться от целей и ресурсов. Сейчас и в случае инвестиционной покупки, и в случае покупки квартиры "для жизни" - один из самых подходящих моментов: рекордно низкая процентная ставка, выгодные предложения по ипотеке и полностью цифровой, бесшовный процесс покупки. При этом предложение качественных новых проектов на рынке снижается, что окажет влияние на цены.

Вениамин Голубицкий, президент Группы компаний "Кортрос":

- До середины 2021 года принципиально ситуация не изменится: девелоперы будут запускать новые проекты, а спрос останется на высоком уровне благодаря программе субсидирования ипотеки. С дальнейшими действиями застройщики определятся, как только государство решит, будет ли оно дальше субсидировать ипотечные ставки.

Сейчас об этом дискутируют представители отрасли, банки, руководители органов государственной власти и муниципалитетов. На мой взгляд, очевидно, что программу нужно продлевать, потому что она не только помогает строительной отрасли, но и стимулирует экономику в целом, способствует решению жилищного вопроса миллионов россиян.

Пока не наметилась положительная динамика доходов и экономический рост, поддержка государства необходима. Если программа будет продлена, то строительную отрасль ждет дальнейший рост в 2021-2022 годах. Соответственно, застройщики будут наращивать объемы предложения, крупные девелоперы, возможно, расширят присутствие на региональных рынках. Цены при этом, вероятнее всего, также будут расти.

Если же программу не продлят, то возможна стагнация девелоперской активности или ее локализация в нескольких крупных и благополучных регионах. Крупные девелоперы федерального уровня имеют финансовый запас прочности благодаря последнему периоду интенсивных продаж. Они смогут запускать новые проекты и будут адаптироваться к снижающейся активности клиентов. Но в целом сценарий с отменой программы субсидирования можно считать негативным для девелопмента.

Лучшее время для покупки жилья - прямо сейчас. В 2020 году цены на новостройки в стране выросли примерно на 20%. В 2021 году ожидается замедление этого показателя по разным оценкам от 5 до 10-12% за год. То есть тренд на повышение цен сохранится, поэтому, чем дольше откладывается покупка квартиры, тем дороже эта квартира обойдется. Помимо этого, если программу субсидирования ипотеки не продлят, ставки по жилищным кредитам, скорее всего, вырастут, и финансовый убыток от переноса покупки жилья может увеличиться.

Выбор жилья сейчас у покупателей достаточный, нельзя сказать, что мы видим дефицит. Сейчас постепенно застройщики ускорят запуск новых проектов, который они откладывали по понятным причинам в 2020 году.

Застройщикам существенно помогли бы госгарантии по кредитам - так проще получить проектное финансирование у банков, особенно если с точки зрения кредитора проект застройки не отличается высокой маржинальностью. Необходимо также упростить процедуры подключения к городским коммунальным сетям. Также непросто обстоит дело со строительством инфраструктуры и социальных объектов - сейчас это в зоне финансовой ответственности девелопера и прямо отражается на цене "квадрата" для покупателей.

Петр Барсуков, директор департамента финансов Группы компаний "Инград":

- Рынок стабилизируется. Цены на недвижимость будут расти, но динамика замедлится по отношению к 2020 году. Исходя из сегодняшней активности клиентов, ожидаем прирост к концу года примерно на 10%.

Объем предложения продолжит плавно сокращаться. Проектов станет меньше, однако их качество будет расти. Количество строек также продолжит сокращаться, а сама отрасль будет консолидироваться. Рынок постепенно покидают мелкие застройщики с некачественным продуктом. Этот тренд появился после принятия закона об эскроу, и пандемия его лишь усилила.

Завершение программы льготной ипотеки в столичном регионе не станет серьезным потрясением для девелоперов. На сегодняшний день нельготные ставки уже приблизились к льготным. Кроме того, девелоперы совместно с банками-партнерами активно запускают собственные ипотечные программы, в рамках которых ставки по кредитам могут быть значительно ниже "льготных".

На рынке будет расти процент помещений с отделкой. Причем не только жилых, но и коммерческих. Сейчас доля лотов с отделкой составляет 60% в общем объеме продаж в Подмосковье и более 70% в Москве. Покупатели хотят сразу получить готовое помещение и не связываться с грязными и шумными работами. Тем более что ремонт от застройщика обходится дешевле как минимум на 20%. Также будет постепенно увеличиваться число квартир с меблировкой.

Коронавирус заставил многих застройщиков пересмотреть вопрос санитарной безопасности в ЖК. В дальнейшем мы увидим различные решения, направленные именно на снижение риска распространения бактерий и вирусов. Это и бесконтактные входы, и обеззараживание мест общего пользования. Одну из таких систем INGRAD уже тестирует в ЖК "Преображение".

Еще одним важным трендом станет внедрение высоких технологий в продукты комфорт- и бизнес-класса. К примеру, INGRAD внедряет систему умного дома во все квартиры с готовой отделкой. В базовый комплект входит: охранно-пожарная система, защита от протечек и управление освещением. В дальнейшем владелец квартиры по своему желанию может модернизировать систему и подключать дополнительные опции.

Сейчас хорошее время для покупки недвижимости. В конце 2020 года на рынок вышло 26 новых проектов в Москве и 7 - в Подмосковье. Традиционно цены на старте продаж ниже, чем на финальных этапах строительства. Кроме того, стоимость жилья в течение года будет расти по естественным причинам - инфляция, увеличение себестоимости строительства, волатильность рубля. Мы прогнозируем рост на 10% к концу года.

Сегодня у государства есть возможность ускорить вовлечение земель в девелоперский цикл. Сейчас этот важнейший процесс очень затянут. Как правило, от момента получения участка девелопером в пользование до начала строительства проходит как минимум несколько месяцев. В лучшем случае. Стандартный срок составляет от года до полутора лет. Все это время застройщик платит за использование земли и несет другие сопутствующие убытки. Эти затраты, разумеется, включены в итоговую стоимость жилья. Снижение затрат девелоперов на первоначальном этапе может снизить итоговую стоимость жилья.

Также на рынке существует механизм антимонопольного регулирования, который позволит сдерживать цены на стройматериалы. В конце прошлого года резкий внеплановый рост цен на стройматериалы, в частности арматуру, стал весьма неприятным сюрпризом для рынка.

Александр Колпаков, член Наблюдательного совета "АКИГ Недвижимость":

- Прошлый 2020 год оказался неожиданным во многих смыслах для всех игроков рынка недвижимости. В начале года все говорили об отсутствии потенциала роста, слабом спросе и нехватке финансирования в связи с переходом на эскроу-счета. Но, как оказалось, тенденция сменилась на совсем противоположную.

Падение продаж в апреле и мае, но не фактического бронирования объектов недвижимости, вылилось в значительный рост сделок по окончании ограничений, связанных с карантином. За ростом сделок потянулся рост стоимости объектов недвижимости, что запустило цепную реакцию увеличения покупок инвесторов и конечных покупателей.

Наши старые привычки - все, что есть, вложить в квартиры - снова массово сработали по всей стране. Льготные ипотеки помогли многим семьям приобрести долгожданное жилье и на многие годы вперед застраховаться от инфляции по стоимости жилья.

Подлило еще масла в огонь резкое уменьшение ставок по вкладам в банках. Проценты по вкладам оказались в разы ниже реальной инфляции. Ну и технические ограничения по выводу капиталов бизнеса и частных лиц, еще и с отсутствием возможности выезжать из страны, тоже взвинтили спрос на объекты недвижимости внутри России и особенно на всем черноморском побережье.

Год 2021 продолжил всех приятно удивлять в 1-м квартале. Но ожидания у многих профессиональных инвесторов и застройщиков не такие уже позитивные на 3-й и 4-й квартал 2021 года. Уже сейчас почти все застройщики комфорт- и бизнес-класса на этапе котлована ставят стоимость квадратного метра на уровне с готовыми объектами. Исключение, наверное, составляет только премиум-класс, куда дружно и ринулись частные инвесторы в 1-м квартале 2021 года, что зафиксировали статистические данные.

Заходить частным инвесторам в бизнес-класс уже немного боязно, нет уверенности в достаточном процентном росте стоимости квадратного метра. Есть опасения, что именно с небольшим ростом стоимости квадратного метра многие конечные покупатели не смогут купить, а частные инвесторы не покроют затраты по займам.

В общем, посмотрим, что будет происходить с экономикой в стране. Если внутреннее потребление станет расти, то большая часть средств пойдет на рынок недвижимости и продолжит рост, наверное, более мягкий, чем в 2020 году. Маловероятно, что цены пойдут вниз при падении спроса. Скорее, застройщики сократят ввод новых объектов, чтобы сохранить свою маржинальность на текущем уровне.

Поэтому, если кто-то хочет купить жилье для себя, то нужно выбирать из имеющегося. Более пристально присматриваться к каждому объекту, чтобы не переплачивать за не самое хорошее качество и не лучшие локации.

А частным инвесторам все-таки вести переговоры с застройщиками, добиваясь приемлемых цен для сохранения доходности в пределах 18-20% годовых. Не идти на излишние риски, приобретая все подряд на старте продаж. Больше погружаться в стратегии развития территорий. На 5-10 лет вперед определять новые точки роста и притяжения людей для комфортного проживания и работы и вкладываться в эти локации.

Андрей Большаков, основатель юридической фирмы со специализацией в сфере недвижимости Bolshakov&Partners, экс-директор по правовым вопросам девелоперской компании Capital Group:

- Я полагаю, что в 2021-2022 годах застройщики жилой недвижимости продолжат расти за счет низкой ипотечной ставки и выхода на региональные рынки в связи с принятием закона о комплексном развитии территорий. Весьма вероятно, что крупные застройщики будут получать большую долю рынка в связи с уходом с рынка мелких и средних игроков.

Нельзя исключать, что в конце 2021 и начале 2022 года может произойти спад на рынке жилой недвижимости в связи с перегретостью рынка и желанием тех, кто закупил большие объемы квартир для инвестиционных целей, начать избавляться от покупок.

Застройщики будут наращивать портфели и укрупняться. Весьма вероятно, что начнет улучшаться качество продукта, и большая часть квартир станет продаваться с уже готовой отделкой, а некоторые квартиры даже с мебелью (о чем свидетельствуют заявления Групп "ПИК" и "Самолет").

Также застройщики неизбежно будут строить инфраструктуру для жилых комплексов или в иных районах, как, например, в Москве местные власти стимулируют застройщиков строить места приложения труда в тех местах города, где это необходимо, предоставляя застройщику льготы по оплате смены ВРИ (вид разрешенного использования) на участках под жилую застройку.

Также новый закон о комплексном развитии территорий предполагает, что, помимо жилых домов, застройщики будут строить всю необходимую инфраструктуру для работы и жизни.

Когда лучшее время для покупки жилья? Сложно угадать: все зависит от того, продлит ли государство программу субсидирования ипотечной ставки, и каковы будут аппетиты застройщиков. Весьма вероятно, что необходимость строить объекты инфраструктуры может увеличить себестоимость квартир и застройщики начнут увеличивать цену по этой причине. Считаю, целесообразно отталкиваться от собственных возможностей и целей. Если сейчас есть желание и возможность улучшить жилищные условия, то нужно это делать, а если цель заработать на перепродаже квартиры, то это предпринимательский риск, и тут как повезет!

Полагаю, что цены на жилье станут немного расти, а ставка по ипотеке либо будет снижаться, либо останется на прежнем уровне. Строительная отрасль выступает одним из драйверов экономики в данный момент времени, поэтому, полагаю, государству выгодно субсидировать ипотечную ставку и держать ее на низком уровне. Хотя недавнее увеличение ставки рефинансирования, может и поменять планы государства.

Рынок коммерческой недвижимости будет медленно восстанавливаться. Собственники офисной недвижимости будут пересматривать лоты для сдачи в аренду в сторону уменьшения, чтобы формировать более ликвидные объекты для аренды. Уже сейчас заметен рост популярности коворкингов. Многим компаниям понравился удаленный режим работы, который позволяет снижать расходы на аренду и содержание офисов.

Какие еще меры господдержки могут помочь отрасли? Упрощение стандартов строительства. Этим вопросом уже сейчас активно занимается Минстрой, завершение этого процесса должно положительно сказаться на упрощении проектирования и экспертизы проектов. Также может помочь активная разработка подзаконных актов для реализации норм закона о комплексном развитии территорий.

Владимир Щекин, совладелец Группы "Родина":

- 2020 год для строительного рынка оказался удачным по причине ажиотажного покупательского спроса на квартиры, в связи с чем девелоперы заключили множество сделок. Полагаю, что в текущем и в следующем году спрос останется высоким, но рост цен уже не будет столь стремителен - в среднем они поднимутся на 10-15%.

Что касается стратегии, застройщики начнут активнее осваивать территории за пределами МКАД, например, в Новой Москве. Мы уловили этот тренд, когда задумывали свой проект Russian Design District: сегодня многие устали от суеты, вечных московских пробок и загазованности и стремятся жить ближе к природе, особенно если рядом богатая инфраструктура, дающая возможность совершать все необходимые покупки, заниматься спортом и комфортно отдыхать.

Наши ожидания оказались верны, и реализация ЖК идет очень успешными темпами. К слову, насыщение проектов богатой инфраструктурой, яркие дизайнерские решения, разнообразие планировок тоже станут определяющим трендом в борьбе за покупательское внимание.

Когда лучшее время для покупки жилья? Нет каких-то определенных сезонов, когда это лучше делать: если есть потребность в решении жилищного вопроса, нужно реализовать ее как можно скорее. Кто-то надеется, что, возможно, цены будут со временем снижаться, но ждать этого бесполезно и неосмотрительно: рынок недвижимости развивается по законам экономики, девелоперы не устанавливают цены, что называется, с потолка, а ориентируются на покупательский спрос. Реалии таковы, что в последние несколько лет он стабильно растет.

К тому же, даже если провести простейшие подсчеты, которые всем под силу, станет очевидно, что вечная аренда квартиры в ожидании лучших времен, - это затратное и не оправдывающее себя мероприятие. Сегодня банки предлагают гибкие ипотечные условия, которые рассчитаны на клиентов с самым разным уровнем доходов.

Цены в ближайшие два года будут плавно расти, в среднем на 10-15%, а ипотечные ставки, напротив, снижаться: такой курс задает правительство, чтобы как можно больше людей могли себе позволить приобретение недвижимости. Даже после окончания срока действия льготного кредитования ставки сохранятся на уровне 7,5%. Кроме того, до конца марта планируется разработать новые предложения по программам поддержки семей с детьми, так что мы ожидаем сохранение высокого спроса на жилье.

Смягчение норм действующего законодательства в сфере долевого строительства, когда сроки ввода сдвигаются по независящим от застройщиков причинам, как показал опыт 2020 года, оказалось весьма действенной мерой, поддержавшей отрасль. Кроме этого, я бы выделил субсидирование процентных ставок по проектному финансированию. Сейчас льготная ставка составляет 5,5% годовых, и программа будет доступна застройщикам, оформившим кредит до 1 мая 2020 года. Но самой действенной мерой по-прежнему останутся льготные программы ипотечного кредитования.

Мария Литинецкая, управляющий партнер компании "Метриум" (участник партнерской сети CBRE):

- В настоящее время на рынке первичного жилья Москвы нарастает дефицит предложения. Экспозиция массового сегмента, например, сократилась в феврале на 9% и составила 11,8 тысячи лотов. Дефицит обусловлен, прежде всего, высоким спросом, наблюдаемым на рынке.

Вероятнее всего, активность покупателей вызвана государственной программой льготной ипотеки, которая продлится до июля 2021 года. Весной 2021 года мы ожидаем активизацию девелоперов, которые постараются вывести на рынок новые проекты до завершения программы. Предложение, скорее всего, восстановится только к концу 2021 года.

После того как государство прекратит субсидировать жилищные займы, большие игроки столичного рынка новостроек могут начать разрабатывать совместно с банками-партнерами эксклюзивные программы кредитования. Это позволит поддержать покупательскую активность на высоком уровне.

Кроме того, застройщики продолжат улучшать свой продукт. Имеется в виду увеличение количества квартир с чистовой отделкой. Но не только. Сейчас крупные девелоперы, помимо финишного ремонта, начинают предлагать клиентам меблировку. В будущем этот маркетинговый ход может стать трендом.

Выбирая удачное время для покупки жилья, люди руководствуются, как правило, соображениями выгоды. Во-первых, снижение цен на рынке первичного жилья Москвы пока кажется маловероятным. После перехода на банковское финансирование строительства девелоперы стали меньше зависеть от денег дольщиков. Это позволяет им поддерживать цены на комфортном для себя уровне и переживать периоды краткосрочного спада на рынке.

Во-вторых, в настоящее время российские банки выдают беспрецедентно дешевую ипотеку, что существенно поддерживает покупательский спрос. Ставка кредитов на покупку квартир в новостройках опустилась до рекордно низкого значения - 6,5% годовых. Таким образом, текущие условия можно назвать благоприятными для покупки квартиры в новостройке.

Однако, стоит отметить, что банки сейчас тщательно выбирают клиентов, поэтому перед обращением за ипотекой имеет смысл погасить прочие кредиты и выбрать квартиру, максимизируя первоначальный взнос. Достаточной большинством банком считается сумма, превышающая 20% стоимости жилья.

Цена московского первичного жилья продолжит расти в 2021 году. Правда, в сравнении с 2020 годом этот процесс замедлится. Эксперты компании "Метриум" полагают, что квартиры в новостройках подорожают до 8-10% в зависимости от класса проекта. Что касается кредитов на покупку первичного жилья столицы, то ставка ипотеки может остаться на текущем уровне или немного увеличиться. Реализация первого сценария потребует продления госпрограммы льготной ипотеки. Второй вариант претворится в жизнь в том случае, если субсидирование ипотечных кредитов прекратится, но монетарная политика Центрального банка останется мягкой (или незначительно ужесточится).

Запуск весной 2020 года программы льготной ипотеки помог строительной отрасли избежать стагнации из-за связанных с пандемией ограничений. Простимулированный доступными жилищными кредитами ажиотажный спрос привел к резкому сокращению предложения и, как следствие, стремительному росту цен. Чтобы восполнить нехватку ликвидных квартир, необходимо поддержать покупательскую активность на высоком уровне. Этому может поспособствовать решение правительства продолжить субсидировать жилищные займы.

Впрочем, если программа будет свернута, но на фоне мягкой монетарной политики Центробанка ипотека подорожает несильно, жилищное строительство также останется в выигрыше. Кроме того, строительная отрасль нуждается в избавлении от бюрократических барьеров. Упрощение процедуры получения разрешительной документации серьезно облегчило бы застройщикам жизнь и быстрее бы нивелировало сложившийся дефицит предложения на рынке.

Демид Костерев, основатель компании Modulbau:

- Предложение не успевает за спросом, рынок реагирует согласно экономическим законам - повышением цены на дефицитный товар. Такое уже случалось ранее, когда из-за доступной ипотеки жилье снова становилось менее доступным: снижение ставок нивелировалось ростом цен. Сейчас может быть исчерпан запас будущего спроса, а после возникнет провал, и ипотека может "перегреть" рынок.

Проанализировав текущую ситуацию, можно предположить, что, вероятнее всего, нас ждет рост цен на рынке недвижимости в 2021 году с дальнейшим обратным снижением в 2022-2023 годах.

Ситуация сильно напоминает 2014 год, когда рубль обрушился, цены на жилье на волне этого вынужденного спроса резко раздулись. Затем последовал период спада, и цены снижались в течение трех лет, вернувшись в итоге на уровень 2013-го года.

Недвижимость может подешеветь в 2021 году, если девелоперы смогут снизить себестоимость строительства и сократить сроки возведения объектов. Темпы ввода новых жилых объектов не успевают за спросом во многих регионах. Проектное финансирование и эскроу, дефицит рабочей силы на стройках, дорожающие стройматериалы существенно снизили маржинальность строительства.

Среди технологий, которые могли бы существенно помочь застройщикам, стоит выделить модульные или prefab-решения, автоматизацию цепочек управления проектами строительства и BIM-технологии.

Максим Лазовский, владелец строительной компании "Дом Лазовского":

- 2020 год прошел крайне неоднозначно для рынка недвижимости. С одной стороны, малоэтажный сегмент испытал небывалый подъем. Ажиотажный спрос в пандемию был закреплен льготными программами. Начало было положено сельской ипотекой, и продолжилось уже в 2021 году массированной поддержкой ИЖС (индивидуального жилищного строительства).

Удержание ключевой ставки привело к падению инвестиционной привлекательности вкладов. Инвесторы переключились на недвижимость.

Рост цен на строительные материалы, рост зарплат квалифицированных исполнителей, рост спроса... Падали только ипотечные ставки. Естественно, росла и совокупная цена недвижимости.

Что нас ждет далее? В краткосрочном периоде повышение неизбежно. Льготное кредитование продолжается и расширяется. Ставки падают, предложение тоже. Но спустя 2-3 квартала в 2021 году ипотечный голод может быть удовлетворен. И если дальнейший рост в малоэтажном сегменте будет обусловлен грядущим введением эскроу, на рынке квартир может наступить стагнация. Снижение количества одобренных кредитов уже налицо, сложности на рынке труда и высокий уровень социальной неопределенности - все это может снизить спрос.

Мой прогноз: в 2021 году повышение цен будет постепенным и последовательным. Не менее 15% в среднем по рынку с учетом инфляции. В 2022 году возможно небольшое снижение до 5-7% в зависимости от геополитических, экономических и социальных факторов. Покупать жилье в ипотеку лучше здесь и сейчас. Дальнейшее снижение ипотечных ставок будет компенсироваться ростом цен. Мы уже подняли в марте цены на 10%. С такими темпами роста цен на сырье это придется делать раз в квартал.

Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости, генеральный директор агентства недвижимости "Бенуа":

- Я придерживаюсь мнения, что в 2021 году мы увидим прекращение роста цен на недвижимость и начало ее плавной коррекции.

Правительство дает четкие сигналы о том, что экономическая ситуация в стране не находится на лучшем уровне: программа льготной ипотеки продлена не будет, ЦБ РФ объявляет о желании в течение ближайших нескольких лет поднять ключевую ставку до 5-6%, открыто признается, что инфляция выросла более чем на 5% годовых, граждане продолжают активно выводить деньги с банковских счетов.

Ажиотаж на рынке недвижимости привел на рынок покупателей из будущего. Многие из тех, кто планировал купить квартиру в 2021-2022 годах, поддавшись панике, срочно вышли на рынок, тем самым еще больше подогрев цены.

Рост не может быть бесконечным. За 30-летнюю историю развития рынка недвижимости я могу выделить три кризисных периода. И во все эти периоды рынок недвижимости Петербурга вел себя по-разному. В 1998-1999 годы цены в рублях выросли почти в 2,5 раза, а количество сделок увеличилось в 1999 году на 3%.

В 2008-2009 годах цены в рублях упали на 20%, количество сделок, зарегистрированных Росреестром, снизилось в 2009 году на 15%. В 2014-2015 годах цена снизилась примерно на 1%, количество сделок в 2015 году упало на 20%. Далее цены и количество сделок только росли. При этом хочу заметить, что ипотека в те годы не была существенно заметна, и процентная ставка была много выше, чем сегодня.

Уже сейчас могу отметить, что срок экспозиции жилых объектов недвижимости увеличился до трех недель. А ведь еще в ноябре - декабре 2020 года средний срок экспозиции составлял 10 дней. Это говорит о том, что спрос "устал". Программа льготной ипотеки подходит к концу. На самом деле выиграли от этой программы скорее банки и в какой-то степени застройщики. Но точно не граждане. Думаю, что государство не станет больше поддерживать строительство так масштабно.

Илгизя Шарафиева, генеральный директор группы строительных компаний в Сочи ("Пушкин", "Универсал", "Парк Горького"):

- Предполагалось, что цены на недвижимость в городе Сочи взлетят на 50% - так и происходит. И это не предел. Администрация объявила о приостановке строительства многоэтажных домов на два года. Где два, там и больше.

Риэлторы бегают по городу и пытаются урвать остатки. Через полгода люди начнут привыкать к таким ценам и перестанут возмущаться. Сочи станет самым дорогим курортным городом.

У кого еще есть возможность покупать недвижимость, рекомендую это делать в ближайшие полгода. Дальше возможность приобретения недвижимости будет не у всех.

Тяжело будет и риэлторам. Не будет больше эксклюзивных договоров с застройщиками. И продажи на вторичном рынке упадут. Люди перестанут метаться и перепродавать недвижимость в ожидании чуда.

Отдых и жилье в Сочи смогут себе позволить не все. Строиться начнут в близлежащих городах по побережью в сторону Крыма. Ждать снижения цен не стоит.

Границы в этом году открывают точечно, и россияне уже боятся приобретать недвижимость за рубежом. Это еще один повод для поднятия цен на внутреннем рынке. Активы стремительно аккумулируются в России. Этому способствовала пандемия. Например, перед Новым годом 1 квадратный метр черновой квартиры стоил 130 тысяч рублей. Сегодня та же самая квартира стоит 280 тысяч рублей за "квадрат". И это экономкласс, даже не бизнес-класс. Делайте выводы сами. Лучшее вложение на сегодняшний день - это жилье.

Много лет назад я удивлялась, что очень дорого жить в Европе. Но одежда там была по сравнению с нашей недорогая. У нас-то вообще ничего не было. А если и было, то стоило очень дорого. До нас все это только дошло. Теперь и у нас жилье будет дорогим. Коммуналка и обслуживание тоже вырастут.

Владимир Михайлов, директор Группы компаний "Жилищная инвестиционная компания" (Казань):

- Одно из направлений развития сферы строительства - это, конечно, меры, установленные законом о комплексном развитии территорий. Мы еще в декабре, в преддверии его принятия плотно изучали законодательную базу в этой сфере. Сейчас определенного отношения к грядущим изменениям у нас нет. Закон вызвал неоднозначную реакцию у застройщиков. Например, ко второму чтению было предложено более 100 поправок: 73 из них отклонили, 58 приняли. Это показатель того, что в рамках законотворческой деятельности закон явно не рядовой, знаковый.

С одной стороны, он должен решить проблему с нарастающим дефицитом земельных участков под строительство многоквартирных домов, с которым сталкиваются застройщики. Он обозначился и в нашем городе, и в других миллионниках, которые мы сейчас активно исследуем. Для нас как для девелоперов Казани этот закон интересен, прежде всего, с точки зрения редевелопмента промышленных территорий.

Если говорить о ценах, то в целом по рынку Казани мы наблюдаем рост на 30-40% по сравнению с показателями прошлого года.

В течение года застройщики выводили новые продукты и новое жилье, которое существенно отличается от того, что строилось в Казани ранее. Произошел новый качественный скачок - он позволил застройщикам увеличивать цены на первичку. Вторичка при этом долгое время не росла. Наоборот, из-за влияния пандемии, многие распродавали имеющуюся недвижимость со скидкой, выводили средства.

Но в конце года мы отметили рост цен именно на вторичное жилье, особенно на то, которое находится в центре города, в домах, сданных 3-5 лет назад.

Разрешений на строительство раньше выдавалось значительно больше. И связано это прежде всего с тем, что стало сложнее в принципе получить разрешение и вывести новые участки. При этом темпы строительства, наоборот, увеличиваются.

Во-первых, потому что во время длительной проектной фазы подготовки участка ты можешь уже готовить проект. Во-вторых, банковское финансирование по эскроу полностью закрывает вопрос финансирования строительства, позволяет стабильно и вовремя осуществлять платежи подрядчику.

До этого застройщик в значительной мере зависел от объема продаж. Благодаря эскроу мы работаем вне зависимости от этого показателя. На примере ЖК "Яркий", где мы завершаем второй дом, мы видим, что темп увеличился почти в полтора раза.

Программа с господдержкой существенно повлияла на рост ипотечных сделок. Многие клиенты, которые даже не задумывались о покупке квартиры, решили вложиться и приобрести недвижимость по данной программе.

Наши специалисты по ипотеке отмечают, что доля ипотечных сделок увеличилась с 60-70% в начале 2020 года до 80-85% - в начале 2021 года. Эту информацию подтверждают и данные Росреестра, который отмечает рост числа ипотечных сделок на 18%. Средняя ставка на покупку жилья по нашим объектам составила 6%. До внедрения госпрограммы средняя ставка составляла 7,5-8%.

Никита Артемьев, административный директор компании "Отелит" (Новосибирск):

- Сейчас сложно сказать, что инвестиции в торговую недвижимость сократятся, так как для обывателя бизнес переходит в онлайн или закрывается, значит торговая недвижимость никому не нужна, - это не так. Эксперты понимают, что рынок недвижимости инертный, и в кризис это один из способов сохранить деньги. Наоборот, возможно появление новых инвесторов, которые будут поддерживать стоимость торговой недвижимости.

Клиентом в этом секторе является ритейл, который арендует или покупает помещения. Изменилось потребительское поведение и действия ритейла, который подстраивается под покупателей и пытается выжить.

Мы видим тренд на доставку и появление новых игроков рынка. Например, появился "Сбермаркет", который не имеет собственных магазинов и продовольственных баз, но получает логистические маршруты и информационную базу.

Также гиганты-ритейлеры как X5, "Магнит" и другие претендуют стать важнейшим элементом экономики. Они - стабильные арендаторы и постепенно "вычищают" рынок от небольших местных продуктовых ритейлеров. В 2021 году предстоит наблюдать за тем, как крупные сети продолжат захватывать и менять продуктовый рынок.

Еще одна тенденция - онлайн-магазины переходят в оффлайн. Появляется все больше пунктов выдачи даже в районных ТЦ, но потребители отличаются от тех, кто идет за покупками в торговый центр. Людей в магазине становится больше, но они могут прийти вовсе без денег и получить то, что им нужно. Поэтому образуется ложный трафик, и это усложняет работу, ведь остаются только спонтанные покупки.

Спрос на электронную коммерцию вырос, компании вводят приложения, службы доставок. Это удобно и выгодно клиентам.

Самый сложный период у сферы услуг, которые без мгновенных изменений перестанут существовать. Образовательные услуги одними из первых нашли решение, и в 2021-м продолжат обучать клиентов онлайн. Общепит в перспективе переквалифицируется в пункты выдачи. Будет кухня, прилавок, но столики и зал для гостей исчезнут. Все внимание теперь не на обеспечение зала и качество обслуживания, а на работу доставки, ее скорость и качество продукта. Рестораны с хорошей музыкой, обслуживанием и блюдами от шеф-поваров выживут, но их станет гораздо меньше.

2020 год для торговой недвижимости был неплохим. Сам рынок растет и перестраивается, но это нормально. Новый год встретили с оптимизмом, потому что есть понимание как расти, уживаться с конкурентами, зарабатывать самим и партнерам.

Сергей Волосников, руководитель департамента оценки и финансово-экономической экспертизы АНО "Национальное экспертное бюро":

- Аутсайдером из-за пандемии и экономического кризиса оказалась торговая недвижимость: она дешевела из-за введенных ограничений, неблагоприятных прогнозов и высоких рисков, а инвестиции в данный сегмент в 2020 году значительно снизились. Скорее всего, рынок начнет восстанавливаться со второй половины 2021 года по мере роста потребительской уверенности.

В последние несколько лет (до начала пандемии) многие рассматривали сектор коммерческой недвижимости как интересное направление для инвестиций. Сейчас можно отметить сокращение иностранных инвестиций, на возвращение которых вряд ли стоит рассчитывать.

Прошедший год продемонстрировал, что нужно пересмотреть инвестиционную привлекательность разных сегментов рынка недвижимости. Склады показали себя наиболее безопасным активом, инвестиции в который существенно выросли.

С офисной недвижимостью ничего существенного не произошло, это касается и уровня ставок аренды, стоимости и объема инвестиций. Наблюдается некий рост свободных площадей, но при этом и ввод новых офисов замедлился. Наверное, можно выделить тенденцию уменьшения занимаемой площади, а также рост предложений субаренды. Кто-то заинтересовался форматом коворкинга, кто-то сократил часть персонала и оптимизирует расходы, кто-то, пользуясь случаем, переезжает в класс выше, но меньшей площади.

В 2021-м продолжится стагнация офисной недвижимости, развитие сегмента складов, восстановление торговой недвижимости при благоприятном исходе борьбы с пандемией.

Сергей Пауков, директор департамента инженерных и мультимедийных систем IT-компании "КРОК":

- Сейчас мы видим, что те компании, которые планируют развиваться, пользуются случаем и проводят модернизации и усовершенствования в офисах, понимая, что рано или поздно сотрудники в них все равно вернутся, а угрозы, связанные с пандемией, еще долго будут актуальными.

Кроме того, наверняка возникнет отложенный спрос на коммерческую недвижимость, так что сейчас те, кто вкладывает в ее модернизацию, по сути, работают на перспективу.

Развиваться, в первую очередь, будут модульные и быстро трансформируемые офисы с гибкой инженерной инфраструктурой. Мы уже видим готовность заказчиков создавать такие офисные пространства. Это как минимум удобно и выгодно: трансформируемый офис позволит максимально рационально распорядиться имеющейся площадью. Например, перегородки у переговорных комнат можно убрать, изменить конфигурацию систем освещения и мультимедийного оборудования, и у вас появится пространство для проведения конференции или другого крупного мероприятия.

Кроме того, мы пока точно не знаем, когда завершится пандемия. Трансформируемый офис с возможностью создавать переговорные комнаты разной вместимости и менять конфигурацию рабочих мест максимально отвечает требованиям к соблюдению социальной дистанции.

Компании однозначно будут в поиске энергоэффективных решений, которые позволят сократить расходы на эксплуатацию офиса.

Системы автоматизации и диспетчеризации станут еще более распространенной практикой, при этом с традиционной диспетчеризацией начинает конкурировать облачная. И та, и другая предназначены для мониторинга и удаленного управления инженерными системами и помогают добиться их энергоэффективной работы и увеличения срока службы оборудования. Однако облачная диспетчеризация - это, по сути, сервис по подписке. Ее можно быстро внедрить, выбрав нужные параметры для отслеживания.

Компании будут пересматривать и подходы к технологическому оснащению офисов. Например, в 2021 году мы ожидаем рост интереса к бесконтактным системам контроля доступа, когда вход в здание происходит по распознаванию лица или 3D-образа.

Александра Селезнева, коммерческий директор компании "Ориентир":

- Среди всех видов площадей в коммерческой недвижимости в ближайшие два года мы увидим продолжение трансформации.

Одним из главных трендов последних лет, усиленных пандемией, стало перераспределение объема площадей между торговыми пространствами и складскими объектами. Данный тренд напрямую связан с ростом Интернет-торговли, которая для основного объема хранения и размещения товарного запаса начала использовать складские площади, которые стали заменять полки в торговых центрах. Эта тенденция повторяет и европейские тренды последних лет.

В свою очередь, переосмысление потребности в офисном пространстве в связи с появившейся тенденцией к переходу на дистанционную работу ряда сотрудников приводит к перераспределению площадей между компаниями. Многие фирмы стремятся оптимизировать офисные пространства, что зачастую связано с необходимостью переезда.

Отельный бизнес в данном ряду оказался в самом сложном положении, выход на те же мощности станет возможен только после снятия всех ограничений для доступа туристов, что, по разным оценкам, произойдет не ранее конца года.

Сергей Ногай, генеральный директор компании "Пулково Скай", девелопер проекта STATUS (Санкт-Петербург):

- Если говорить о сегменте коммерческой недвижимости, то наиболее ощутимо стресс индустрии сказался на владельцах офисных помещений, ведь многие арендаторы задумались о переводе работников на удаленку. Массового перехода не случилось, но девелоперы отреагировали быстро - реконструировали здания, добавили коворкинги и гибкие офисы, чтобы повысить привлекательность объектов и внести новое предложение на рынок.

Менее всего пострадали ритейл и складская недвижимость, благодаря которым осуществляются услуги хранения и реализации товаров. Здесь с большой долей вероятности можно прогнозировать, что собственники бизнеса не станут повышать в ближайшее время ставки, чтобы сохранить пул якорных арендаторов и не оттолкнуть новых.

В гостиничной отрасли в основном пострадали классические отели, однако повысился спрос на аренду апартаментов с кухонным уголком и отельными сервисами в придачу. Этот тип недвижимости сохраняет свою популярность не только у арендаторов, но и у покупателей, для которых большее значение стала приобретать инвестиционная недвижимость, обеспечивающая долгосрочный и стабильный доход.

Пандемия показала, что апартаменты, как один из видов гибридной недвижимости, более выгодное место размещения для различных категорий путешественников. После небольшого падения в начале 2020 года, во 2-м квартале начался рост спроса на инвестиционные апартаменты. Например, в нашем проекте STATUS спрос вырос на 40%.

В ближайшие два года, независимо от сегмента, объекты недвижимости будут развиваться в сторону многофункциональности. Развитие инфраструктуры и сферы услуг приведет к созданию совершенно новых форматов, которые будут актуальными для новой действительности.

Несмотря на то, что квадратный метр - это твердая валюта, отрасль станет более гибкой, больше внимания будет уделяться анализу аудитории и тому, как меняются ее запросы. Пандемия задала рынку недвижимости новый вектор, и уже очевидно, что в обозримом будущем нас ожидает "рынок покупателя", на который нужно будет опираться девелоперам в планировании новых проектов.

Елена Малиновская, директор по аренде управления недвижимости компании Millhouse:

- Офисы и торговая недвижимость - те сегменты рынка, на которые пандемия оказала наибольшее влияние. В текущем году мы ожидаем выправления ситуации и снижения эпидемиологической угрозы, что дает предпосылки к оживлению рынка. Многие компании адаптировались к новым условиям, изменив подходы к организации рабочих процессов. Как результат, компании пересматривают философию организации рабочего пространства, некоторые переоборудовали имеющиеся офисы, кто-то ищет экологичные здания или переехал в гибкие пространства, а кто-то передал часть работ внешним подрядчикам.

Если говорить об изменениях в секторе офисной недвижимости, то для успешной конкуренции девелоперы должны учитывать в своих проектах функциональность и гибкость дизайна рабочего пространства. Оно должно соответствовать требованиям современных компаний, которые в переходе на гибридный формат работы изменили свои рабочие процессы.

Уроком пандемии стало повышенное внимание каждого к своему здоровью, осознание того, что ежедневная среда напрямую влияет на качество жизни сегодня и в будущем. Сформировались новые запросы к рабочему пространству, которым наиболее соответствует формат бизнес-парка. Современные подобные проекты готовы предоставить рабочие места как для крупных корпораций - штаб-квартиру с доступом к хранилищу знаний и философии компании, так и компактное гибкое пространство для работы стартапа.

Для реализации масштабных проектов бизнес-парков необходимы свободные площади, которые доступны в новых локациях за пределами центра города. Сегодня активно развивается Новая Москва и западное направление московского региона - Сколково, где наша компания строит деловой квартал "Сколково Парк", в рамках одноименного проекта комплексного освоения территории. Полагаю, глобальный тренд на децентрализацию будет укрепляться в 2021-2022 годах.

Москва давно стала крупнейшим мегаполисом, который уже не может функционировать как единое целое и распадается на обособленные районы с собственной инфраструктурой. Важно, чтобы при реализации подобных проектов девелопер комплексно подходил к планировке района, созданию мастер-плана застройки.

Реализуя проект комплексного развития территории Сколково общей площадью более 600 гектаров, наша компания создает всю необходимую инфраструктуру для работы и жизни. Она включает в себя жилье, бизнес-парк с торговой и развлекательной составляющей, благоустроенную зеленую зону, кафе и рестораны для отдыха.

Подготовил Николай Алексеев

[**https://strategyjournal.ru/ekonomika-i-biznes/klub-ekspertov-prognozy-po-rynku-nedvizhimosti-na-2021-2022-gody/**](https://strategyjournal.ru/ekonomika-i-biznes/klub-ekspertov-prognozy-po-rynku-nedvizhimosti-na-2021-2022-gody/)

**Похожие сообщения:**

[**КОРТРОС (kortros.ru), Москва, 25 марта 2021, КЛУБ ЭКСПЕРТОВ: ПРОГНОЗЫ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2021-2022 ГОДЫ**](https://kortros.ru/press/publications/klub-ekspertov-prognozy-po-rynku-nedvizhimosti-na-2021-2022-gody)

Новостройcity (novostroycity.ru), Москва, 24 марта 2021

Упадут ли цены на жилье после отмены льготной ипотеки?

Самый частый вопрос, который задают подписчики "НовостройСити" в Инстаграм: "Упадут ли цены на жилье после отмены льготной ипотеки?". Более того, многие потенциальные покупатели квартир в новостройках уверены, что именно так и произойдет. Ведь, по мнению обывателей, рынок недвижимости "раздут", а спрос есть лишь только потому, что пока еще существует дешевая ипотека. Так ли это? Или у цен нет оснований падать, и как вообще может развиваться ситуация после июля 2021 года, ведь именно эта дата пока что объявлена как окончание льготной ипотеки, мы спросили у экспертов рынка новостроек.

Генеральный директор VSN Realty Яна Глазунова:

- Мы не ожидаем падения, напротив, в течение 2021 года рост стоимости жилой недвижимости будет плавным, в пределах 8-10%. При удержании ЦБ ключевой ставки в пределах 5-6% будет сохраняться доступная ипотека. В случае роста ипотечной ставки, каждые 0,5 п.п. будут забирать до 10% объема спроса. Поэтому после окончания действия программы льготной ипотеки девелоперам придется поддержать покупателя программами рассрочки и специальными условиями при большем размере первоначального взноса, чем стандартный.

Игорь Сибренков, коммерческий директор ГК "Основа":

- После отмены льготной ипотеки в Москве снижения стоимости жилья ожидать не стоит, и на это есть ряд существенных причин, включая рост себестоимости строительства как минимум из-за повышения цен на стройматериалы и другие расходы застройщиков, вымывание наиболее ликвидного предложения, а также уменьшение объемов строительства, который наблюдается на рынке с момента перевода девелоперов на эскроу-счета и проектное финансирование. По разным данным, стоимость квадратного метра в столице в феврале уже возросла на 5%. Опять же, нужно понимать, что программа ипотечного кредитования вводилась изначально как временный механизм поддержки рынка недвижимости, поэтому покупатели и старались приобрести квартиру в рамках этих условий. Прежде всего, эта программа выступила поддержкой для регионального рынка недвижимости, поскольку в Москве ее влияние не было существенным - большая часть предложения просто не попадала под условия программы.

Мы не прогнозируем снижения спроса на новостройки и каких-то существенных изменений. Средневзвешенные ставки по ипотеке даже без учета льготной программы сегодня одни из самых комфортных за всю историю рынка недвижимости. По состоянию на 1 февраля средняя ставка составила 8,1%. Опять-таки, стоит учитывать, что застройщики сегодня не сильно привязаны к темпам продаж за счет проектного финансирования банков, которое обеспечивает их на весь период строительства.

В преддверии завершения льготной ипотеки в среднесрочной перспективе спрос на первичном рынке недвижимости с большой долей вероятности возрастет, как это было осенью прошлого года на фоне слухов о завершении программы.

-Нужно ли сейчас срочно брать ипотеку или у потенциального клиента и после июля будет возможность приобрести квартиру на хороших условиях?

- Безусловно, те покупатели, которые рассчитывают приобрести жилье в ближайшее время - до отмены льготной ипотеки, окажутся в выигрыше, поскольку льготные ставки позволяют купить жилую недвижимость на рекордно выгодных условиях. Однако тем, кто не сможет по каким-то причинам успеть воспользоваться этой программой, не стоит беспокоиться - даже без учета льготной программы ставки по ипотеке сегодня максимально выгодны. Кроме того, девелоперы в настоящее время запускают совместные с банками ипотечные программы, программы по рассрочке, trade-in и проч., которые также могут принести определенные бонусы при покупке жилья.

Наталья Синицына, директор сервиса "Синица":

- Скорее всего за месяц-два до окончания программы мы увидим очередной всплеск интереса со стороны покупателей к покупке новостроек, после чего неизбежно наступит спад спроса. Тем не менее, на падение цен рассчитывать не стоит, на фоне снижения спроса нас ожидает замедление темпов роста средних ценовых показателей, также возможна корректировка за счет скидок и спецпредложений, особенно в перегретых проектах.

-Нужно ли сейчас срочно брать ипотеку или у потенциального клиента и после июля будет возможность приобрести квартиру на хороших условиях?

Если у человека есть потребность в покупке квартиры, то лучшее реализовать ее сейчас, после отмены льготной ипотеки ставки поднимутся на 1-1,5 п.п., т.е. условия получения кредита станут менее выгодными, к тому же не стоит забывать и о росте цен, ко второму полугодию цены в Москве поднимутся и желаемая квартира будет стоить дороже, чем сейчас.

Генеральный директор ГК "Атлант" Иван Мотохов:

- Падения цен в Московском регионе не будет - спрос сохраняется на высоком уровне, объем предложения сократился за год на 16-18%, причем пик вымывания предложения пришелся на последний квартал. Новых проектов выводится меньше, чем год назад, при том что спрос сейчас куда активнее. Все это создает потенциал для дальнейшего роста цен на новостройки в первом полугодии. После завершения госпрограммы ипотечный спрос снизится примерно на 12-15%, цены останутся стабильными. Думаю, по итогам года средняя стоимость новостроек в Москве и пригородах вырастет на 10-12%, в некоторых проектах - до 15%. Для сравнения: в 2020-м прирост составил порядка 25%.

Многое зависит от политики ЦБ по ключевой ставке. Следующие заседания по ключевой ставке пройдут в апреле и июне - по их итогам будет понятно, как изменятся условия по кредитам и депозитам. Это прямо сказывается на спросе: повышение ставки как по ипотеке, так и по депозитам снижает привлекательность новостроек (в первом случае - для конечных покупателей, во втором - для инвесторов). Но если ставка будет подниматься незначительно, у заемщиков и после отмены госпрограммы сохранится обширный выбор ипотечных программ со ставками на уровне 7-7,5%. Для поддержания спроса застройщики, скорее всего, будут предлагать заемщикам партнерские программы с крупными банками по льготной ставке, частично субсидируя ее.

[**https://novostroycity.ru/journals/blog-glavnogo-redaktora/upadut-li-ceny-na-zhile-posle-otmeny-lgotnoj-ipoteki**](https://novostroycity.ru/journals/blog-glavnogo-redaktora/upadut-li-ceny-na-zhile-posle-otmeny-lgotnoj-ipoteki)

РБК (rt.rbc.ru), Казань, 24 марта 2021

Кредиты и инвестиции: как развивается банковский сектор после пандемии

Автор: Сотник Оксана

В Татарстане в 2020 году выдали ипотечных жилищных кредитов на 135,3 млрд рублей, что в 1,6 раза больше, чем годом ранее. В два раза выросло количество татарстанцев, владеющих индивидуальными инвестиционными счетами

Рост кредитования

Как сообщает пресс-служба Нацбанка по РТ, в январе 2021 года татарстанцам выдано 3,5 тыс. ипотечных жилищных кредитов. Это на 33,8% больше, чем за аналогичный месяц прошлого года. Объем выданных банками ипотечных кредитов вырос в 1,5 раза до 8,1 млрд рублей.

"В целом портфель ИЖК в республике вырос за первый месяц текущего года на 1,1% и на 1 февраля составил 266,9 млрд рублей", - сообщает Нацбанк.

Про данным Нацбанка по РТ, ставка по ипотечным кредитам в январе 2021 года опустилась до 7,31% с 8,9% в январе 2020 года. На это повлияло смягчение денежно-кредитной политики Банка России и запуск программы льготной ипотеки под 6,5%. Доля просроченной задолженности на 1 февраля составляла 0,6% от общего объема портфеля.

Участники банковского сектора подтверждают рост кредитования среди населения РТ. По данным пресс-службы ВТБ, совокупный кредитный портфель банка в Татарстане по итогам 2020 года вырос на 19% и составил на 1 января 182,2 млрд рублей.

"Всего за прошедший год жители региона оформили кредитов на 55,5 млрд рублей. Это на 22% превышает объем выдач за 2019 год. Больше половины - 35,3 млрд руб. - оставили ипотечные займы (+38% к показателю 2019 года), из них 10 млрд выдано в рамках госпрограмм", - сообщили в ВТБ.

По данным банка, в прошлом году на 6% до 17,4 млрд рублей вырос объем выдач кредитов наличными, автокредитов - до 3 млрд рублей.

Наиболее интенсивно росло розничное направление. Кредитный портфель физлиц в республике за прошедший год увеличился на 16% до 110,2 млрд руб.

Читайте на РБК Pro

"Увольняйте стремительно!": десять армейских истин от президента Levi's Нейробиология успеха: почему бесполезно ходить на тренинги Почему ФНС решила нагрянуть к вам с выездной налоговой проверкой РБК Pro: "Больше возможностей" - зачем "Авито" наняла директора Amazon

По данным ВТБ, кредитный портфель в сегменте корпоративного бизнеса на 1 января составил 72 млрд рублей, увеличившись за год на 14%. В сегменте крупного бизнеса он вырос на 23%, до 34 млрд рублей, среднего и малого бизнеса - на 7%, до 38 млрд рублей. Портфель привлеченных средств юрлиц увеличился с начала года на 13% и на 1 января составил 68,5 млрд рублей. В сегменте среднего и малого бизнеса портфель по данному направлению продемонстрировал рост на 30%, до 48 млрд рублей

Начальник отдела продаж строительной компании ЮИТ в Казани Екатерина Ибрагимова заявила, что ипотека под 6,5% стала одним из основных драйверов рынка в 2020 году. Доля ипотечных сделок выросла в прошлом году с 50 до 80%.

"Мы отметили, что клиенты стремились осуществить покупку до ноября. Компания оказалась в состоянии ажиотажного спроса, и мы корректировали цены в сторону их увеличения, в связи с образовавшимся дефицитом предложений. С такой ситуацией, по моему мнению, столкнулись многие участники рынка. Нам в конце года продавать было уже нечего", - сказала Ибрагимова.

По ее прогнозу, в 2021 году вряд ли стоит ожидать ажиотажного спроса на жилье, поскольку покупательная способность вошла в стадию стагнации: те, кто спешили приобрести жилье, уже сделали это.

Как сообщила пресс-служба Росреестра Татарстана, за первые 2 месяца года было зарегистрировано 1,99 тыс. договоров долевого участия в строительстве. Количество договоров с использованием эскроу-счетов в этом году возросло 3,5 раза - с 608 до 2,1 тысяч. Одним из драйверов для развития сферы долевого участия могли стать ипотечные продукты, в том числе государственная программа льготной ипотеки под 6,5% годовых, а также переход к обязательному использованию счетов эскроу, в результате участники долевого строительства чувствуют себя более защищенными.

Внимание к инвестициям

По данным Нацбанка по РТ, за год в два раза выросло количество татарстанцев, владеющих индивидуальными инвестиционными счетами. Всего на начало текущего года на Московской бирже было зарегистрировано 95,5 тыс. таких счетов, открытых жителями Татарстана.

"Оборот по счетам (купля-продажа ценных бумаг и других финансовых инструментов) за прошлый год составил 57 млрд рублей. По этому показателю республика занимает пятое место в России и первое в Приволжском федеральном округе", - сообщает Нацбанк по РТ.

Объем средств граждан на банковских счетах и вкладах в Татарстане на 1 февраля 2021 года преодолел отметку в 651 млрд рублей. Это на 5,1% больше, чем годом ранее. Большую часть вкладов составляют рублевые сбережения. На них приходится 85,3% всех привлеченных средств граждан или почти 556 млрд рублей. Сумма за год выросла на 4,9%. Вклады в иностранной валюте увеличились на 6,5% и составили сумму, эквивалентную 95 млрд рублей.

В пресс-службе ВТБ цифры подтверждают. "Портфель привлеченных средств физлиц за год вырос на 20% до 111 млрд руб. При этом значительный рост показали инвестиционные продукты. За отчетный период портфель по ним вырос в 2 раза, до 35,8 млрд руб", - сказали в банке.

Заместитель руководителя ИАЦ "Альпари" Наталья Мильчакова в беседе с РБК Татарстан отметила, что тенденция к переходу денег с банковских депозитов в индивидуальные инвестиционные счета и вообще на фондовый рынок заметна по всей России, но, прежде всего, в Москве, Санкт-Петербурге и других городах-миллионниках. Если на начало 2020 года на Московской Бирже было открыто менее 5 млн счетов физлиц, то к началу 2021 года их количество увеличилось до 10 млн. Интерес клиентов банков к инвестиционным продуктам она связала с введением с 1 января текущего года НДФЛ на проценты по депозитам и вкладам физлиц общим объемом от 1 млн руб.

"Состоятельному клиенту, который может себе позволить сбережения в банке не менее чем на 1 млн руб., выгоднее получать более высокий доход, положив деньги на индивидуальный инвестиционный счет, а также через акции или облигации российских, либо даже надежных иностранных эмитентов. Конечно, риск потерять деньги на ИИС более высок, чем на депозите, и в случае банкротства банка вложения в ценные бумаги АСВ возвращать не будет. Но, как правило, состоятельные клиенты в большинстве - это люди образованные и имеющие хотя бы начальную финансовую грамотность, а кто-то из них, наверняка, является и квалифицированным инвестором", - сказала Мильчакова.

Для клиентов с небольшими доходами, по ее словам, индивидуальные инвестиционные счета или вложения в акции российских эмитентов тоже интересны, в том числе благодаря налоговому вычету.

"В последние 5-6 лет благодаря усилиям ЦБ РФ у всех российских эмитентов заметно повысилось качество корпоративного управления. Они стали более прозрачными в раскрытии значимой для инвесторов информации. А платить дивиденды не только ежегодные, но и промежуточные, считается хорошим тоном. Поэтому инвесторам выгоднее вкладываться в акции эмитентов, где дивидендная доходность покрывает инфляцию, чем на депозит, где и защиты от растущей инфляции практически нет, и еще придется уплатить налог с процентов (если вы положили на депозит соответствующую большую сумму)", - сказала Мильчакова.

[**https://rt.rbc.ru/tatarstan/24/03/2021/605b0c529a7947458097f40d**](https://rt.rbc.ru/tatarstan/24/03/2021/605b0c529a7947458097f40d)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 24 марта 2021, Кредиты и инвестиции: как развивается банковский сектор после пандемии**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=30664FDE-B7BD-8345-B611-2361E910EE31)

ИА Башинформ, Уфа, 24 марта 2021

Нацбанк РБ предлагает переориентировать льготную ипотеку на малые города и села

Финансисты предлагают переориентировать льготную ипотеку на малые города и села. Управляющий Нацбанком Башкирии Марат Кашапов, выступая на круглом столе по финансовой политике в Госсобрании-Курултае, указал, что рынок недвижимости в основном ожил в крупных городах.

Так, в рамках проектного финансирования (с применением счетов эскроу) 90,6% жилья строится в Уфе. На крупные села приходится 1,8%.

Объем выдачи ипотечных кредитов в республике вырос на 41% - с 86 млрд руб. в 2019 году до 122 млрд руб. в 2020. Льготная ипотека занимает долю в 76%. Из них 66% приходится на ипотеку под 6,5%, 19% - сельская ипотека, 15% - семейная ипотека.

Средняя цена на первичном рынке за 2020 год выросла на 11% до 70 тыс. руб. за квадратный метр. В Уфе средняя цена за "квадрат" поднялась за прошлый год на 5% и составила более 74 тыс. руб.. Средняя стоимость средней уфимской квартиры выросла на 2,7% - до 4,18 млн руб.. Рост на первичном рынке повлек повышение цен и на "вторичку".

В целом льготная ипотека привела к росту цен и снижению доступности жилья, указывают эксперты. По их мнению, здесь ситуацию можно улучшить, разрешив жилищно-накопительным кооперативам не только приобретать готовое жилье, но и вкладываться в строительство первичного. Программу льготной ипотеки следует переориентировать на малые города и села. Нужно стимулировать программу жилищно-строительных сбережений (за минувший год число участников сократилось на 11,6%, сейчас на первоначальный взнос по данной программе копят около 10 тыс. человек).

Как стало известно в марте, Башкирия вошла в число 24 регионов, где решено продлить программу льготной ипотеки. В Нацбанке прокомментировали, что решение о возможной дифференциации будет принимать правительство России.

[**https://www.bashinform.ru/news/1573161-natsbank-rb-predlagaet-pereorientirovat-lgotnuyu-ipoteku-na-malye-goroda-i-sela/**](https://www.bashinform.ru/news/1573161-natsbank-rb-predlagaet-pereorientirovat-lgotnuyu-ipoteku-na-malye-goroda-i-sela/)

**Похожие сообщения:**

[**Уфимские нивы (ufimnivy.rbsmi.ru), Уфа, 24 марта 2021, Нацбанк РБ предлагает переориентировать льготную ипотеку на малые города и села**](https://ufimnivy.rbsmi.ru/articles/ekonomika/Natsbank-RB-predlagaet-pereorientirovat-lgotnuyu-ipoteku-na-malie-goroda-i-sela-731860/)

[**БезФормата Уфа (ufa.bezformata.com), Уфа, 24 марта 2021, Нацбанк РБ предлагает переориентировать льготную ипотеку на малые города и села**](https://ufa.bezformata.com/listnews/pereorientirovat-lgotnuyu-ipoteku/92286526/)

[**Лента новостей Уфы (ufa-news.net), Уфа, 24 марта 2021, Нацбанк РБ предлагает переориентировать льготную ипотеку на малые города и села**](http://ufa-news.net/economy/2021/03/24/263913.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 24 марта 2021, Нацбанк РБ предлагает переориентировать льготную ипотеку на малые города и села**](https://news-life.pro/ufa/279550807/)

[**Gorodskoyportal.ru/ufa, Уфа, 24 марта 2021, Нацбанк РБ предлагает переориентировать льготную ипотеку на малые города и села**](http://gorodskoyportal.ru/ufa/news/news/68806536/)

Znak.com, Екатеринбург, 24 марта 2021

Как выбрать квартиру в новостройке: проверяем застройщика, читаем декларацию, ищем подвохи

Автор: Гейн Анастасия

Самый простой совет при выборе квартиры в новостройке - покупать вариант подороже в приятном районе. Но это если денег хватает. А если речь идет о квартирах эконом-класса, часто приходится идти на компромиссы: пробки, нехватка школ и детских садов или плохая шумоизоляция. Хуже того - вам может попасться проблемный застройщик, который не сдаст дом вовремя. Эксперты в сфере недвижимости рассказали нам, на что обратить внимание, чтобы купить в новостройке эконом-класса хорошую квартиру и минимизировать риски.

• Проверить застройщика можно самому: с помощью интернета и банков.

• Всю важную информацию о вашем доме можно найти в проектной декларации.

• На цену жилья в эконом-классе влияет материал стен и этаж.

Как проверить застройщика

О способах проверить строительную компанию рассказали президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Дмитрий Рубин и директор по продажам "НДВ-Супермаркет Недвижимости" Татьяна Подкидышева.

По предыдущим проектам. Найдите в интернете информацию о предыдущих домах застройщика и отзывы о них, почитайте новости. Так вы узнаете, в срок ли компания сдавала объекты, были ли сложности с передачей квартир собственникам и суды. Важно: если вы обнаружили, что застройщик задерживал сдачу объектов, попытайтесь выяснить причины. Не всегда виноваты строители. Например, подключение коммуникаций могут затянуть городские власти.

По аккредитации в банках. Проверьте аккредитацию застройщика и интересующего вас объекта на сайтах банков, с которыми он сотрудничает. Как правило, если все хорошо, один жилой комплекс аккредитован сразу в семи и больше крупных банках. Это значит, что застройщик и объект успешно прошли проверку и признаны надежными. К тому же покупатели в таких новостройках получают выгодные условия кредитования плюсом к тем акциям и скидкам, которые обычно дает застройщик.

По источникам финансирования. Спросите девелопера, использует ли он эскроу-счета. Новые проекты сегодня выходят на рынок в рамках проектного финансирования, когда квартиры покупают через эскроу-счета. Это значит, что компания строит дом на свои или заемные средства, а деньги дольщиков получит только после ввода объекта в эксплуатацию. Если же застройщик обанкротится, покупатель сможет вернуть свои деньги.

Какие документы должны быть

Два главных документа застройщика:

&bull; Разрешение на строительство. Без него девелопер не имеет права возводить дом.

• Проектная декларация. В ней прописана вся информация о будущем объекте.

Эти документы застройщик обязан разместить как на своем сайте или сайте проекта, так и в ЕИСЖС (единой информационной системе жилищного строительства).

Кроме того, спросите у застройщика про согласование подключения коммуникаций и действующие договоры на подключение водоснабжения, канализации, электричества. Если этих документов нет, лучше повременить со сделкой до их появления.

Как читать проектную декларацию

Простыми словами, проектная декларация - это чертежи объекта, количество этажей, коммуникации и другие составляющие будущего дома. Обычно это десятки страниц, в которых легко запутаться. Вот на что важно обратить внимание:

Характеристики жилого комплекса:

какие дома, из какого материала, в каком количестве будут строиться,

будет ли у дома парковка и на сколько мест,

что войдет в благоустройство территории (детские, спортивные площадки, прогулочные зоны, стадион, парк, набережная),

объекты социальной инфраструктуры (будут ли рядом детский сад и школа - частные или муниципальные, взрослая и детская поликлиники),

что относится к местам общего пользования (колясочная зона, ресепшн),

участок под строительство - в собственности, в залоге у банка или арендован.

График строительства и сроки сдачи объекта. Если застройщики не успевают вовремя сдать объект, то просят дольщиков подписать соглашение о переносах сроков. Подписывать или нет - дело каждого. Обычно задержка в несколько месяцев считается допустимой. Поскольку сейчас девелоперы в основном работают через эскроу-счета, срыв сроков сдачи, как правило, происходит не из-за отсутствия финансирования, а по вине третьих лиц, которые могут иметь косвенное отношение к застройщику.

Застройщик обязан вносить в декларацию изменения:

Застройщик обязан вносить в декларацию изменения:

Ежеквартально: о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату.

Ежемесячно: если разрешение на строительство получено после 1 июля 2019 года, о количестве заключенных договоров, что говорит о темпах продаж.

Застройщик вправе вносить и другие изменения, например, касательно конструктива дома. Но тогда дольщик может расторгнуть договор по соглашению сторон либо в суде, если посчитает данное изменение для себя неприемлемым.

Панелька или кирпич

Дома эконом-класса сегодня в основном строят двух типов:

Из кирпича и газоблоков. Кирпичная стена превосходит панельную в тепло- и шумоизоляции.

Панельно-монолитные. Современные панельные дома сильно отличаются от тех советских панельных хрущевок, которые мы привыкли видеть. Они достаточно теплые и не имеют проблем со звукоизоляцией. Если все-таки хочется улучшить характеристики квартиры, можно утеплить стены при ремонте. Квартиры в таких домах дешевле, чем в кирпичных. Но перепланировка может стать проблемой: передвинуть панель внутри квартиры никто не позволит.

Какой этаж выбрать

На каком этаже жить - дело вкуса. Но вот пять пунктов, о которых надо помнить:

На первых этажах домов часто бывают коммерческие помещения. Если выбираете квартиру на втором этаже, будьте готовы, что под вами могут открыть магазин, салон красоты или кафе. Важно сразу решить вопрос с шумоизоляцией.

Технический этаж в доме может быть на минус первом, на последнем этаже или в середине дома - если здание выше 16 этажей. На этом этаже размещают инженерное оборудование и коммуникации: котлы, бойлерные, насосные. Учитывайте это обстоятельство, даже несмотря на то, что сейчас для шумоизоляции применяют специальные системы.

Выбирая высокие этажи, подумайте, как будете подниматься домой. Обратите внимание на количество лифтов.

Когда начинаются продажи дома, в первую очередь выкупаются средние и верхние, но не последние этажи.

Цены по этажам не сильно разнятся. Но застройщики часто дают скидки на первые и вторые этажи.

[**https://www.znak.com/2021-03-24/kak\_vybrat\_kvartiru\_v\_novostroyke**](https://www.znak.com/2021-03-24/kak_vybrat_kvartiru_v_novostroyke)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 24 марта 2021, Как выбрать квартиру в новостройке: проверяем застройщика, читаем декларацию, ищем подвохи**](https://news-life.pro/len-obl/279543322/)

[**Gorodskoyportal.ru/ekaterinburg, Екатеринбург, 24 марта 2021, Как выбрать квартиру в новостройке: проверяем застройщика, читаем декларацию, ищем подвохи**](http://gorodskoyportal.ru/ekaterinburg/news/news/68805640/)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 24 марта 2021, Как выбрать квартиру в новостройке: проверяем застройщика, читаем декларацию, ищем подвохи**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/68806422/)

Коммерсантъ-FM, Москва, 24 марта 2021

Ценам на жилье предрекли рост

Что ждет отечественный рынок недвижимости в 2021 году

Минстрой прогнозирует дальнейшее увеличение стоимости жилья. Причина - подорожание стройматериалов, которое произошло в прошлом году, заявил глава министерства Ирек Файзуллин. По его словам, потенциал роста цен на недвижимость еще не исчерпан, и подорожание коснется, в частности, объектов, которые только начинают возводиться. Что ждет отечественный рынок недвижимости в 2021 году? Разбирался Александр Рассохин.

Насколько подорожает жилье в России, министр строительства Ирек Файзуллин не сообщил. Но главная причина, по его словам, - цены на строительные материалы. Например, на арматуру за год они выросли более чем в полтора раза, подчеркивает директор по развитию группы компаний "РКС Девелопмент" Станислав Сагирян: "Основной драйвер расходов - это рабочая сила. Мы испытываем очень серьезный дефицит, в результате чего затраты возрастают.

Второй драйвер - это металлы: год к году арматура подорожала от 50% до 60%.

Не нужно забывать, что доллар укрепился - это тоже влияет. Соответственно, мы видим удорожание где-то до 20%".

Впрочем, все опрошенные "Ъ FM" специалисты сходятся во мнении, что в большей степени удорожание стройматериалов влияет на возведение промышленных объектов. Что касается квартир в новостройках, то здесь главным образом на рост цен, как в прошлом, так и в этом году, влияет программа льготной ипотеки, признает инвестиционный директор компании "Тринфико" Артем Цогоев: "В апреле 2020 года в среднем стоимость 1 кв. м в новостройке составляла 200 тыс. руб. За год цена увеличилась приблизительно на 18% и сейчас составляет 240 тыс. руб. Доля арматуры на самом деле не очень-то и высокая - это всего лишь 4 тыс. руб. В остальном подорожание связано с другими причинами - льготной ипотекой и большим спросом на рынке. Мой прогноз - по итогам года рост составит порядка 6-8%. Возможно, что он будет и выше - в районе 10%".

Влияет на динамику цен и введение эскроу-счетов. Из-за этого планы большинства девелоперов по строительству новых объектов переносятся. Все это сокращает предложение и толкает цены на недвижимость вверх. В среднем один квадратный метр жилья в крупнейших городах России, по данным ЦИАН на март, стоит 92 тыс. руб. - это практически на 20% дороже, чем год назад. А за прошедший месяц только в Санкт-Петербурге цены выросли на 8%. Динамика продолжится, но, вероятно, только до июля, когда, как ожидается, программа льготной ипотеки завершится, соглашается глава компании "Infoline-Аналитика" Михаил Бурмистров. Во втором полугодии цены на жилье начнут постепенно снижаться, прогнозирует эксперт:

"В целом все факторы повышения цены - это и субсидирование спроса, и переход на эскроу-счета - сейчас уже абсолютно в полном объеме учтены в цене. Начался цикл повышения базовой ставки, ипотека будет дорожать. Скорее всего, мы столкнемся с существенным снижением продаж жилья. Я думаю, что цены за апрель-июнь могут вырасти в пределах еще 5-7%, но дальше все будет зависеть от того, какие будут реализованы формы поддержки, стабилизируются ли цены в третьем квартале. Начиная с четвертого, мы увидим некую коррекцию".

Впрочем, шансы на то, что программу льготной ипотеки продлят, все же есть. Глава Центробанка Эльвира Набиуллина допустила, что проект можно продолжать и во втором полугодии, но только в определенных регионах и лишь в том случае, если льготная ипотека не будет разгонять цены на недвижимость.

[**https://www.kommersant.ru/doc/4742051**](https://www.kommersant.ru/doc/4742051)

**Похожие сообщения:**

[**Tybet.ru, Мытищи, 25 марта 2021, Ценам на жилье предрекли рост**](https://tybet.ru/content/news/index.php?SECTION_ID=605&ELEMENT_ID=116584)

[**MSN (msn.com), Москва, 24 марта 2021, Ценам на жилье предрекли рост**](https://www.msn.com/ru-ru/news/article/ценам-на-жилье-предрекли-рост/ar-BB1eUaSe)

ИА Regnum, Москва, 23 марта 2021

Льготная ипотека должна запустить механизм комплексного развития городов

Москва, 23 марта 2021, 19:26 - REGNUM Минстрой в ближайшее время разъяснит регионам, "с чем едят" новый закон о комплексном развитии территорий. Принятый в конце прошлого года, он стал революционным шагом в интенсивном освоении городов. Не на окраинах, а в центральных районах, не точечные "свечки" без инфраструктуры, окруженные ветхими домами, а новые современные районы, спланированные так, чтобы было удобно, комфортно и уютно. Миллионы обитателей ветхого жилья смогут в обозримом будущем отпраздновать долгожданное новоселье: к государственному финансированию присоединятся инвестиции бизнеса. Уже сегодня идет активное обсуждение закона, каждый город примеряет его на себя как новое платье, которое требует подгонки по фигуре. На каждом участке важно оценить все: от состояния коммунальных сетей до возможного изменения транспортных путей. Методические рекомендации Минстроя, разъясняющие сложные моменты реализации, конечно, ждут во всех концах страны.

Стать территориями комплексного развития по всей стране сегодня имеют все шансы более ста земельных участков общей площадью более 2,7 тысячи гектаров. На них можно построить более 10 млн квадратов жилья.

"Несмотря на то, что ветхого жилья очень много по стране в целом, скажем, в Сибирском федеральном округе территории, которые отвечают требованиям комплексного развития, рассредоточены очень неравномерно, - прокомментировал зампред комитета по транспорту и строительству Госдумы РФ Павел Федяев. - Например, в Новосибирской области это более сорока участков, в Омской двадцать пять, в Кемеровской области двадцать два, а в Томской области это всего два участка, в Алтайском крае и Тыве по одному, а в Хакасии вообще ни одного. Здесь есть над чем работать, конечно. Нам нужно понять, действительно ли подходящих территорий где-то с избытком, а где-то совсем немного, или муниципалитеты пока не в полной мере открыли для себя перспективы развития в рамках нового закона".

Пока наиболее системно к прочтению закона о КРТ подошли в Красноярском крае, но в Минстрое надеются, что после подготовки методических рекомендаций, к лидерам подтянутся и остальные города: зоны деградирующей застройки так или иначе есть в каждом.

"Аварийное жилье сейчас активно расселяется, благодаря увеличению федерального финансирования сроки уменьшаются. Например, в Кузбассе многие жители, которые в рамках региональной адресной программы по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья должны были переехать в 2022-2023 годах, справят новоселье уже до конца 2021 года, - отмечает Павел Федяев. - За 2019−2020 год с карты Кузбасса исчезли 114 ветхих домов, из аварийного жилья расселено 1906 семей. До конца года в новые дома переедут еще 1265 семей. Дополнительные средства не решат проблему аварийного и ветхого жилья полностью, но позволят ускорить процесс расселения людей на год. В целом по стране до 1 июля 2022 года планируется расселить более одного миллиона квадратных метров аварийного жилья. А вот по ветхому жилью, которое по факту часто мало чем отличается от аварийного, но при этом не подлежит сносу, ситуация намного серьезнее, причем, объемы его быстро растут. Механизм КРТ должен стать тем инструментом, который позволит нам подобраться к решению этой проблемы, и правительство готово оказать застройщикам всестороннюю поддержку. Это и программа "Стимул" для строительства инженерных сетей. И это и программа льготной ипотеки, которая помогла выжить строительной отрасли в 2020 пандемийный год. Если она и дальше сможет простимулировать устойчивый спрос на первичном рынке, это значит, что застройщики будут уверены в своих перспективах и будут более активно принимать решение о вхождении в программу КРТ".

Другими словами, льготная ипотека должна уже на старте запустить механизм работы комплексного развития территорий. При растущих по объективным причинам ценах на квадратный метр (в котором низкий ипотечный процент "виноват" в последнюю очередь, это сумма многих факторов, таких как подорожание стройматериалов и металлопроката, отток рабочей силы, переход на систему эскроу-счетов) именно льготная ипотека остается для россиян порой единственным доступным вариантом купить собственную квартиру. А для инвесторов стабильный спрос - это уверенность в завтрашнем дне, запуск новых проектов и в том числе масштабное строительство новых городских районов, которые в рамках комплексного развития территорий должны уже скоро появиться на градпланах российских городов.

[**https://regnum.ru/news/3223222.html**](https://regnum.ru/news/3223222.html)

**Похожие сообщения:**

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 23 марта 2021, Льготная ипотека должна запустить механизм комплексного развития городов**](https://theworldnews.net/ru-news/l-gotnaia-ipoteka-dolzhna-zapustit-mekhanizm-kompleksnogo-razvitiia-gorodov)

ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ, Москва, 23 марта 2021

Уже 12 банков в России аккредитованы на работу с низкомаржинальными объектами

Москва. 23 марта. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ — Двенадцать российских банков уже аккредитованы на работу с низкомаржинальными строительными объектами с господдержкой, сообщил министр строительства и ЖКХ России Ирек Файзуллин.

"Там, где возникают сложности по получению проектного финансирования, сегодня начинает реализовываться программа по низкомаржинальным объектам. Соответствующая работа идет с банками: сегодня 12 банков уже аккредитовались на реализацию этой программы. Через банки этот процесс пойдет. И здесь есть понимание по выбору проектов, которые сегодня предоставляют регионы нашей страны", - сказал министр на заседании комитета Госдумы во вторник.

В октябре 2020 года президент РФ Владимир Путин поручил правительству до 1 июля 2021 года принять меры поддержки для низкомаржинальных проектов строительства жилья, предусмотрев субсидирование процентной ставки по кредитам застройщиков. Правительство утвердило общий объем субсидий на программу в 2021 года на сумму около 6,8 млрд рублей.

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.

[**https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/126043**](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/126043)

**Похожие сообщения:**

[**http://rosinvest.com/novosti/1436080**](http://rosinvest.com/novosti/1436080)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 23 марта 2021, 12 банков аккредитованы на работу с низкомаржинальными объектами с господдержкой**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124932&date=23.03.2021)

[**https://pr-flat.ru/news/kredity-zastroyshchikam-na-nevygodnye-proekty-budut-vydavat-12-bankov/**](https://pr-flat.ru/news/kredity-zastroyshchikam-na-nevygodnye-proekty-budut-vydavat-12-bankov/)

[**https://www.irn.ru/news/140616.html**](https://www.irn.ru/news/140616.html)

ПРАЙМ, Москва, 23 марта 2021

Минстрой предложил распространить сельскую ипотеку на все регионы

МОСКВА, 23 мар - ПРАЙМ. Программа сельской ипотеки должна быть распространена на все регионы России, заявил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин на заседании комитета Госдумы.

ВТБ назвал возможные объемы выдачи льготной ипотеки в России

По его словам, в настоящее время совместно с Минсельхозом ведомство оценивает возможность распространить программы на всю территорию страны. "Наша совместная синхронизация требует, наверное, более активных решений, и в этой части мы идем, чтобы донастроить механизмы. Как я уже сказал, чтобы (программа сельской ипотеки - ред.) чисто вокруг городов не была, (надо - ред.) вовлечь в нее все регионы", - сказал Файзуллин. Он отметил, что для этого нужно будет предусмотреть необходимый объем финансовых средств.

Также министр напомнил, что Минстрой России разрабатывает механизм, который позволит выдавать ипотеку и на частные дома.

"Мы предполагаем в весеннюю сессию внести все-таки проект по ИЖС, фактически внедрив схему счетов эскроу как для многоквартирного жилья. Залогом может выступать сама земля и сам объект", - подытожил он.

Минсельхоз РФ реализует программу комплексного развития сельских территорий, которая включает мероприятия по созданию комфортной среды на селе, привлечению граждан на эти территории и повышению их уровня жизни. В рамках программы с 2020 года реализуется проект по выдаче льготной ипотеки с максимальной ставкой 3% годовых.

[**https://1prime.ru/business/20210323/833302710.html**](https://1prime.ru/business/20210323/833302710.html)

**Похожие сообщения:**

[**Русипотека (rusipoteka.ru), Москва, 23 марта 2021, Минстрой: Сельскую ипотеку нужно распространить на все регионы**](http://rusipoteka.ru/lenta/market/minstroj_selskuyu_ipoteku_nuzhno_rasprostranit_na_vse_regiony/)

**РИА Новости # Главное, Москва, 23 марта 2021, Файзуллин: сельскую ипотеку нужно распространить на все регионы**

**РИА Новости # Все новости, Москва, 23 марта 2021, Файзуллин: сельскую ипотеку нужно распространить на все регионы**

[**Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 23 марта 2021, Минстрой предлагает распространить программу сельской ипотеки на все регионы**](https://www.irn.ru/news/140600.html)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 23 марта 2021, Минстрой: Сельскую ипотеку нужно распространить на все регионы**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/minstroy-selskuyu-ipoteku-na-vse-regionyi)

[**РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 23 марта 2021, Файзуллин: сельскую ипотеку нужно распространить на все регионы**](https://realty.ria.ru/20210323/ipoteka-1602468175.html)

**РИА Новости # Все новости, Москва, 23 марта 2021, Файзуллин: сельскую ипотеку нужно распространить на все регионы**

**РИА Новости # Регионы РФ, Москва, 23 марта 2021, Файзуллин: сельскую ипотеку нужно распространить на все регионы**

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 23 марта 2021, Файзуллин: сельскую ипотеку нужно распространить на все регионы**

[**https://specagro.ru/news/202102/k-selskoy-ipoteke-mogut-prisoedinit-vse-regiony-rossii**](https://specagro.ru/news/202102/k-selskoy-ipoteke-mogut-prisoedinit-vse-regiony-rossii)

[**https://www.business.ru/news/23203-minstroy-predlojil-rasprostranit-selskuyu-ipoteku-na-vse-regiony-rossii**](https://www.business.ru/news/23203-minstroy-predlojil-rasprostranit-selskuyu-ipoteku-na-vse-regiony-rossii)

[**https://npadd.ru/novosti/viktor-evtukhov-mery-predlozhennye-minpromtorgom-i-otraslevym-soobshchestvom-vyvedut-derevyannoe-domostroenie-na-novyy-uroven-razvitiya/**](https://npadd.ru/novosti/viktor-evtukhov-mery-predlozhennye-minpromtorgom-i-otraslevym-soobshchestvom-vyvedut-derevyannoe-domostroenie-na-novyy-uroven-razvitiya/)

[**https://www.business-gazeta.ru/article/503298**](https://www.business-gazeta.ru/article/503298)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 23 марта 2021, "Предлагается такую справедливость сохранить": как Файзуллин лоббировал в ГД продление льготной ипотеки**](https://news-life.pro/moscow/279446563/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 23 марта 2021, "Предлагается такую справедливость сохранить": как Файзуллин бился в ГД за продление льготной ипотеки**](https://news-life.pro/kaliningrad/279473307/)

Realto.ru, Москва, 23 марта 2021

Объем строительства в Москве за полтора года снизился почти на миллион квадратных метров.

Эксперт рассказала о последствиях перехода рынка на проектное финансирование.

За полтора года - с июля 2019 по декабрь 2020 года - объем строительства в Москве снизился почти на млн квадратных метров, с 18,8 млн до 17,9 млн кв. метров. При этом средняя цена за "квадрат" за указанные период выросла на 23,52%. Совладелец инвестиционной компании Garnet Екатерина Сивова рассказала о том, как эскроу счета и проектное финансирование отразилось на первичном рынке Москвы.

Екатерина Сивова, совладелец инвестиционной компании Garnet:

- За последние годы на рынке недвижимости произошли серьезные изменения, к которым можно отнести и введение эскроу-счетов и проектного финансирования. Это нововведение привело к увеличению срока, который проходит от идеи до запуска нового проекта. Также значительно выросло число необходимых документов для того, чтобы приступить к реализации новых жилых комплексов.

Кроме того, выросли расходы строительных компаний, а также денежные средства перешли "в руки" банков.

Безусловно, данные изменения привели и к росту цен. Замечу, что это произошло не сразу, так как сами застройщики не сразу поняли то, как именно изменится процесс реализации проектов. На данный момент выросла себестоимость нового строительства, выросли операционные затраты застройщиков на подготовку необходимой документации.

Кроме того, раньше застройщики строили на "бесплатные" деньги дольщиков, а сейчас на "платные" кредитные средства, которые берутся под 12-13% годовых. В итоге все эти расходы привели к тому, что компании были вынуждены повысить цены.

Добавлю, что под соусом "защиты дольщиков" банки прибрали все деньги в управление себе и зарабатывают минимум три раза: первый, давая деньги в кредит на стройку, второй - храня у себя на счетах деньги дольщиков, давая эти деньги в кредит(ипотеку) дольщикам.

Здесь же замечу, что дольщики в Москве и Московской области защищены гораздо больше, чем в каком-либо другом регионе нашей страны. Например, столица России является единственным местом в стране, где строится метро. Даже во втором городе страны - Санкт-Петербурге - новые станции метро не появляются. Это, безусловно, отражается на дольщиках, которые, покупая квартиру, рассчитывали, что, например, вблизи появится метро, но в итоге не получают его.

[**http://www.realto.ru/journal/articles/obem-stroitelstva-v-moskve-za-poltora-goda-snizilsya-pochti-na-million-kvadratnyh-metrov/**](http://www.realto.ru/journal/articles/obem-stroitelstva-v-moskve-za-poltora-goda-snizilsya-pochti-na-million-kvadratnyh-metrov/)

ТАСС, Москва, 23 марта 2021

Минстрой предлагает включить все регионы России в программу сельской ипотеки

В настоящее время программа сельской ипотеки распространяется почти на все населенные пункты с населением не более 30 тыс., за исключением городских округов и муниципальных образований Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области

МОСКВА, 23 марта. /ТАСС/. Минстрой РФ совместно с Минсельхозом рассматривают возможность распространить программу сельской ипотеки на все регионы России. Об этом сообщил во вторник глава Минстроя РФ Ирек Файзуллин на заседании комитета Госдумы по транспорту и строительству.

"Наша совместная синхронизация [с Минсельхозом] требует более активных решений, чтобы донастроить механизмы, чтобы это (программа сельской ипотеки - прим. ТАСС) не было чисто вокруг городов, и вовлечь [в программу] все регионы", - сказал Файзуллин.

Министр также отметил, что в весеннюю сессию планируется внести законопроект об индивидуальном жилищном строительстве, который предполагает введение схемы счетов эскроу для объектов ИЖС, при этом залогом под строительство частного дома сможет выступать земельный участок или сам объект строительства.

Программа "Сельская ипотека" является одним из механизмов госпрограммы "Комплексное развитие сельских территорий", разработанной Минсельхозом России и направленной на повышение качества жизни на селе. Программа действует с 2020 года и предусматривает условия кредитования по ставке до 3% годовых для тех, кто хочет приобрести готовое или построить новое жилье на сельской территории. По действующим условиям, взять льготную ипотеку может любой гражданин от 21 до 75 лет (на момент возврата) на срок до 25 лет. Сумма заимствования может составлять от 100 тыс. до 3 млн рублей (для Дальнего Востока и Ленинградской области - до 5 млн). Первоначальный взнос - 10% от общей суммы.

В настоящее время программа сельской ипотеки распространяется почти на все населенные пункты с населением не более 30 тыс., за исключением городских округов и муниципальных образований Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10972271**](https://tass.ru/nedvizhimost/10972271)

**Похожие сообщения:**

[**Радио Шансон (news.radioshanson.fm), Москва, 23 марта 2021, Программу сельской ипотеки могут распространить на все российские регионы**](http://news.radioshanson.ru/programmu-selskoj-ipoteki-mogut-rasprostranit-na-vse-rossijskie-regiony/)

[**DairyNews.ru, Москва, 23 марта 2021, Минстрой предлагает включить все регионы России в программу сельской ипотеки**](https://www.dairynews.ru/news/minstroy-predlagaet-vklyuchit-vse-regiony-rossii-v.html)

[**Смотрим (smotrim.ru), Москва, 23 марта 2021, Минстрой предложит распространить льготную сельскую ипотеку на все регионы**](https://smotrim.ru/article/2540613)

[**Вести.ru, Москва, 23 марта 2021, Минстрой предложит распространить льготную сельскую ипотеку на все регионы**](https://www.vesti.ru/finance/article/2540613)

[**Прайм Пресс (primepress.info), Москва, 23 марта 2021, Минстрой предложит распространить льготную сельскую ипотеку на все регионы**](https://primepress.info/full-news-358881)

[**Zborg.ru, Москва, 23 марта 2021, Минстрой предложит распространить льготную сельскую ипотеку на все регионы**](http://news.zborg.ru/story/minstroy-predlozhit-rasprostranit-lgotnuyu-selskuyu-ipoteku-0e997905210323ruru)

[**Известия (iz.ru), Москва, 23 марта 2021, Минстрой предложил присоединить все регионы России к сельской ипотеке**](https://iz.ru/1141034/2021-03-23/minstroi-predlozhil-prisoedinit-vse-regiony-rossii-k-selskoi-ipoteke)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 23 марта 2021, Минстрой предлагает включить все регионы России в программу сельской ипотеки.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=396799E0-FCD6-274E-8361-C09888C87B21)

[**MilkNews.ru, Москва, 23 марта 2021, Минстрой предлагает включить все регионы РФ в программу сельской ипотеки**](https://milknews.ru/index/novosti-moloko_64538.html)

**ТАСС # Единая лента, Москва, 23 марта 2021, Минстрой предлагает включить все регионы РФ в программу сельской ипотеки**

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 23 марта 2021, Минстрой предлагает включить все регионы РФ в программу сельской ипотеки**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 23 марта 2021, Минстрой предлагает включить все регионы РФ в программу сельской ипотеки**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 23 марта 2021, Минстрой предлагает включить все регионы РФ в программу сельской ипотеки**

[**https://rossaprimavera.ru/news/ab62af28**](https://rossaprimavera.ru/news/ab62af28)

[**https://www.kvartirant.ru/news/?news\_id=124914&date=23.03.2021**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124914&date=23.03.2021)

[**https://www.pnp.ru/politics/kabmin-vneset-v-gosdumu-proekt-o-schetakh-eskrou-v-izhs-v-vesennyuyu-sessiyu.html**](https://www.pnp.ru/politics/kabmin-vneset-v-gosdumu-proekt-o-schetakh-eskrou-v-izhs-v-vesennyuyu-sessiyu.html)

[**https://www.cian.ru/novosti-lgotnuju-selskuju-ipoteku-predlozhili-rasprostranit-na-vse-regiony-315877/**](https://www.cian.ru/novosti-lgotnuju-selskuju-ipoteku-predlozhili-rasprostranit-na-vse-regiony-315877/)

[**Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 24 марта 2021, Льготную сельскую ипотеку предложили распространить на все регионы**](https://spb.cian.ru/novosti-lgotnuju-selskuju-ipoteku-predlozhili-rasprostranit-na-vse-regiony-315877/)

[**https://spb.cian.ru/novosti-minstroj-gotovit-zakonoproekt-ob-eskrou-schetah-dlja-izhs-315853/**](https://spb.cian.ru/novosti-minstroj-gotovit-zakonoproekt-ob-eskrou-schetah-dlja-izhs-315853/)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 24 марта 2021, Минстрой занимается подготовкой законопроекта об эскроу-счетах для ИЖС**](https://www.tatre.ru/articles_id21885)

[**Циан (cian.ru), Москва, 23 марта 2021, Минстрой готовит законопроект об эскроу-счетах для ИЖС**](https://www.cian.ru/novosti-minstroj-gotovit-zakonoproekt-ob-eskrou-schetah-dlja-izhs-315853/)[**https://rg.ru/2021/03/23/minstroj-razrabatyvaet-zakonoproekt-o-schetah-eskrou-dlia-chastnyh-domov.html**](https://rg.ru/2021/03/23/minstroj-razrabatyvaet-zakonoproekt-o-schetah-eskrou-dlia-chastnyh-domov.html)

[**https://irk.sibdom.ru/news/16310/**](https://irk.sibdom.ru/news/16310/)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 25 марта 2021, Минстрой собирается сделать доступнее покупку дома за городом**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/minstroy-sobiraetsya-sdelat-dostupnee-pokupku-doma-za-gorodom/)

[**https://www.tatre.ru/articles\_id21893**](https://www.tatre.ru/articles_id21893)

[**https://npadd.ru/novosti/nikita-stasishin-natsproekt-zhile-bez-izhs-i-derevyannogo-domostroeniya-tochno-nikogda-ne-budet-realizovan/**](https://npadd.ru/novosti/nikita-stasishin-natsproekt-zhile-bez-izhs-i-derevyannogo-domostroeniya-tochno-nikogda-ne-budet-realizovan/)

[**https://zakonbase.ru/news/kabmin-vneset-v-gosdumu-proekt-o-schetah-eskrou-v-izhs-v-vesennyuyu-sessiyu**](https://zakonbase.ru/news/kabmin-vneset-v-gosdumu-proekt-o-schetah-eskrou-v-izhs-v-vesennyuyu-sessiyu)

[**Ассоциация деревянного домостроения (npadd.ru), Москва, 25 марта 2021, Кабмин внесет в Госдуму проект о счетах эскроу в ИЖС в весеннюю сессию**](https://npadd.ru/novosti/kabmin-vnesyet-v-gosdumu-proekt-o-schetakh-eskrou-v-izhs-v-vesennyuyu-sessiyu/)

Гильдия риэлторов Московской области (grmonp.ru), Москва, 23 марта 2021

Марат Хуснуллин отметил рост индивидуального жилого строительства

Рекордсменом по темпам роста объемов строительства в 2020 году стали Ямало-Ненецкий АО и Брянская область, где показатели выросли в полтора раза, в другом конце списка - Севастополь, Якутия и Архангельская область (без автономных округов) - там строительство упало вдвое. Такие скачки связаны с тем, что учитывается нежилое строительство, и ввод масштабного объекта годом ранее может позже "уронить" объемы стройки, объясняют в ДОМ.РФ. К примеру, в Якутии падение может быть связано с завершением строительства газопровода "Сила Сибири" в 2019 году.

В строительстве жилья разброс не меньше. Формальный лидер - Ненецкий АО, где построено более чем в два раза больше жилья, чем годом ранее, но это объясняется очень небольшим числом новостроек (21 тыс. кв. м за год). Среди реальных передовиков - Орловская область и Сахалин. В целом ввод жилья оказался меньше, чем в 2019 году, на 1,8%. "После введения эскроу-счетов и падения доходов населения девелоперы начали уходить из регионов с низкой маржинальностью и концентрироваться на регионах с доходами населения выше среднего. Кроме того, часть мелких застройщиков полностью ушла с рынка, так как они не смогли подстроится под новые правила", - считает директор группы корпоративных рейтингов агентства НКР Александр Диваков.

Цены на жилье заметно выросли практически повсеместно под влиянием подорожания металла и других стройматериалов, ослабления рубля. На Дальнем Востоке в дефиците площадки под комплексную застройку, с инженерной и социальной инфраструктурой, что увеличивает себестоимость строительства. Наибольшее давление на цены испытывали регионы с наименьшим количеством активных проектов (готовых к сдаче или в фазе строительства), отмечал Банк России. Больше всего стоимость метра подскочила в Северной Осетии, Амурской, Хабаровской и Тульской областях (а в целом по России - на 12% на новостройки), снизились цены, да и то незначительно, в Ингушетии и Еврейской автономной области. "Основная волна роста цен на новостройки прошла, в 2021 году мы будем наблюдать хвост от этой волны в виде продолжающего роста цен, но с меньшими темпами", - считает менеджер группы по оказанию услуг в сфере недвижимости "Делойт" в СНГ Сергей Чемерикин.

Массовая вакцинация должна повлиять на дальнейшее восстановление экономики и жилищного строительства в частности, считает руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг. "Мы уже сейчас отмечаем позитивные сигналы. По итогам января ввод многоквартирного жилья составил 3,1 млн кв. м, что на 14% больше аналогичного показателя за январь 2020 года. Седьмой месяц подряд растут запуски новых проектов многоквартирного строительства. В частности, в феврале запущено 2,6 млн кв. м новых проектов - на 55% больше, чем в феврале 2020 года. Важно сохранить эту динамику, для этого меры поддержки спроса на жилье должны принять долгосрочный характер", - говорит он.

Марат Хуснуллин, вице-премьер РФ:

- Несмотря на значительный спад во II квартале, связанный с пандемией коронавируса, в целом по итогам года наблюдается минимальное снижение ввода жилья. Отмечу, что по индивидуальному жилищному строительству наблюдается незначительный рост ввода, и мы видим ИЖС как нашу точку роста и в дальнейшем. При этом обращу внимание, что данные ввода по итогу года могут быть скорректированы Росстатом в ближайшие месяцы. В прошлом году данные на январь были на уровне 80,7 млн кв. м, то есть фактически совпадали с нынешними результатами, а в дальнейшем выросли на 1,7 млн кв. м.

Восстановление уровня ввода на уровень, сопоставимый с прошлогодним, стало возможно благодаря мерам по поддержке рынка, которые были разработаны и утверждены еще весной. Хочу особенно отметить, что даже с учетом всех сложностей 44 региона ввели в 2020 году больше жилья, чем годом ранее.

Важно и то, что благодаря принятым мерам мы наблюдаем значительный рост (+39%) новых проектов во втором полугодии 2020 года. Особенно очевидным рост стал в четвертом квартале, после принятия решения о продлении программы льготной ипотеки до середины 2021 года - количество новых проектов по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года увеличилось на 80%. Это позволит создать заделы для дальнейшего выполнения амбициозного плана по строительству 1 млрд кв. м жилья к 2030 году.

[**https://grmonp.ru/rinok\_news/marat-husnullin-otmetil-rost-individualnogo-zhilogo-stroitelstva-15310/**](https://grmonp.ru/rinok_news/marat-husnullin-otmetil-rost-individualnogo-zhilogo-stroitelstva-15310/)

Эксперт (expert.ru), Москва, 23 марта 2021

Правительство дает возможность строителям не разориться на госконтрактах

Автор: Королева Анна

Повышение цен на стройматериалы больше не должно отпугивать подрядчиков - Минстрой предлагает учитывать этот фактор при заключении госконтракта.

В Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства (Минстрой) разработаны поправки к 44-му федеральному закону "О госзакупках". Документ содержит важное для отрасли изменение - предложение разрешить пересматривать условия госконтрактов при изменении цен на стройматериалы. Если этого не сделать, пишет РБК, строительные компании за счет роста цен на металл потеряют более 40 млрд рублей.

Согласно предложению, условия госконтракта можно будет изменить, если из-за подорожания строительных ресурсов общая стоимость строительных или реставрационных работ изменится более чем на 5%. Однако срок его исполнения или цена не должны измениться более чем на 30%. Действие поправок будет распространяться на контракты, заключенные на срок не менее года.

Авторы инициативы ссылаются на статистику Минэкономразвития, согласно которой государственные инвестиции в объекты капитального строительства на 2021 год составляют 846,3 млрд руб. По подсчетам Минстроя, только за счет роста цен на металл строительные компании потеряют 42,31 млрд руб. Чтобы избежать в такой ситуации срыва работ, необходимо возместить строителям потери, вызванные подорожанием, за счет дополнительного бюджетного финансирования.

Госконтракт - что дышло?

Еще в декабре правительство проявило озабоченность в связи с существенным ростом во второй половине 2020 года цен на строящееся жилье, напоминает эксперт по недвижимости Высшей школы управления финансами Людмила Анисимова. По ее словам, стремительный скачок цен на новостройки совпал с периодом ввода льготной ипотеки под 6,5% и возросшим в связи с этим спросом на новое жилье в отдельных регионах - как со стороны действительно нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, так и со стороны частных инвесторов.

Правительством было отмечено, говорит Анисимова, что практически вся антикризисная направленность программы на помощь людям была нивелирована резким подорожанием недвижимости. Застройщики, в свою

очередь, объяснили рост цен, помимо резко возросшего на фоне введения льготной ипотеки покупательского спроса, недостаточным объемом предложения, увеличением потребности в финансовых ресурсах в связи с переходом на счета эскроу, а также значительным (порядка 40% к концу 2020 года) удорожанием металлической арматуры - материала, без которого невозможно строительство.

На тот момент обсуждались предложения о введении экспортных пошлин на металлопродукцию - порядка 40% продукции отечественной металлургии направляется по экспортным ценам на внешний рынок, в то время как на внутреннем возникает дефицит. Застройщикам также предлагалось начать заключать договоры на поставку металлопродукции напрямую от производителей, минуя трейдеров - это могло бы сократить затраты на строительство примерно на 30%, достающиеся посредникам, полагает Анисимова.

Но если при строительстве коммерческих объектов компании сами регулируют итоговые цены, учитывая рыночную ситуации и повышение себестоимости проекта, то с государственными заказами дела обстоят не так свободно, указывает эксперт. Сейчас после заключения госконтракта его цена и условия не меняются, поэтому при повышении цен на рынке застройщику сложно соблюсти долгосрочные обязательства по качеству и срокам ввода объекта. Новый законопроект, уверена Анисимова, позволит гибко регулировать изменение стоимости госконтракта как в сторону увеличения, так и в сторону снижения затрат на строительство, если без этого реализация заключенного контракта невозможна.

За кого играет Минстрой?

Есть несколько моментов, на которые нужно обратить внимание, говорит эксперт рынка недвижимости Академии управления финансами и инвестициями Алексей Кричевский. Первый - странно слышать о таком предложении от Минстроя, который, казалось бы, должен быть заинтересован в том, чтобы сохранить деньги в бюджете, а не компенсировать потери строителей из-за изменений конъюнктуры рынка. Вывод может быть только один: непосредственный интерес людей из Минстроя, лоббирующих этот законопроект.

Второе - по долгосрочным контрактам цена фиксируется и резервируется определенное количество стройматериалов, продолжает Кричевский. То есть, несмотря на рост цен на металлопрокат и арматуру, который доходил до 50% от показателей третьего квартала прошлого года, поставки все равно осуществлялись бы по ценам, зафиксированным в договорах - за эти материалы в любом случае вносилась предоплата. То есть, эта история выглядит пересмотром контрактов в одностороннем порядке от получателя в пользу поставщика, что странно по самой своей сути.

Третий момент - рост цен на металл не вечен, уверен эксперт. Да, существовал отложенный спрос, были перебои с производством в Китае - соответственно и цены на мировом рынке пошли вверх. Здесь ситуация примерно та же, что и с сахаром, зерном, пшеницей - из-за дефицита позиции на рынке растет ее цена. Но она уже постепенно начинает корректироваться.

И последнее - коммерческие контракты включают возможность пересмотра цена в пределах 5-7%. То есть на рынок коммерческой застройки как жилья, так и нежилых помещений это изменение повлиять не должно. На него может повлиять только реальное снижение цен на материалы и закрытие программы льготной ипотеки вместе с охлаждением спроса, уверен эксперт.

Правительство дает возможность строителям не разориться на госконтрактах

[**https://expert.ru/2021/03/23/stroitelnyye-goskontrakty-budut-uchityvat-rost-tsen/**](https://expert.ru/2021/03/23/stroitelnyye-goskontrakty-budut-uchityvat-rost-tsen/)

Правда о СРО (pravdaosro.ru), Москва, 23 марта 2021

Ирек Файзуллин: предприятия стройкомплекса должны жить долго

Автор: Труман Александр

Минстрой России намерен побороть практику трехлетнего цикла существования строительных предприятий. Об этом 23 марта 2021 года глава ведомства Ирек Файзуллин заявил на открытом заседании Комитета Государственной Думы по транспорту и строительству.

Заседание думского комитета с участием министра состоялось в рамках подготовки к отчету Правительства РФ перед нижней палатой парламента. Вел встречу зампредседателя Комитета по транспорту и строительству Павел Федяев.

Ирек Файзуллин напомнил, что недавно Минстрой для большинства регионов пересмотрел расценки на оплату труда строителей.

"Мы уже практически год вносим большой объем изменений в базовую заработную плату. По каждому субъекту федерации отрабатывается совместно с Главгосэкспертизой и Центром ценообразования. Внесли изменения в зарплату первого разряда. Практически во всех регионах были изменены индексы, которые, вообще говоря, обеспечивают прозрачность строительной отрасли",- сказал министр, уточнив, что данные изменения направлены на стабилизацию предприятий стройкомплекса.

"Организации должны долго существовать, а не три года, как позволяет сегодня законодательство. В этой части мы предполагаем также некоторые изменения и в 44-ФЗ предложить, чтобы предприятия существовали, долгое время находились на рынке, развивались, платили соответствующую заработную плату и являлись основной стабильности для решения серьезных задач и строительства крупных объектов в стране", - сказал Ирек Файзуллин.

В своем отчете министр строительства и ЖКХ обозначил основные направления работы ведомства, по которым работа ведется совместно с депутатским корпусом.

Не смотря на то, что в 51 субъекте действовали ограничительные меры, объемы ввода жилья не снижены. По итогам года стройкомплекс обеспечит плановые 4 триллиона рублей налоговых поступлений.

По предварительной оценке, показатели программы "Жилье" национального проекта "Жилье и городская среда" на 2020 год достигнуты. Согласно паспорту программы в прошлом году было необходимо ввести 7,7 млн м кв жилья. По словам министра, сейчас введено 42 млн м кв в многоквартирных домах и 38,7 млн ИЖС. Окончательные цифры по вводу за 2020 год Росстат предоставит до конца квартала.

Одной из главных задач, стоящих перед министерством Ирек Файзуллин назвал существенное сокращение сроков строительства и дальнейшее сокращение сроков и количества административных процедур.

На эту задачу работает и введение обязательного использования технологий информационного моделирования с 1 января 2022 года, и законодательные инициативы по изменению правил получения условий технического присоединения, по использованию типовой проектной документации, включая проектные решения отдельных узлов, и внедрение механизма комплексного развития территорий (КРТ), и инициатива по уточнению в Градкодексе статуса рабочей документации.

"Задача снятия барьеров, это одна из основных задач министерства строительства в плане нормативной деятельности", - сказал Файзуллин.

Еще одним инструментом ускорения инвестиционно-строительного процесса должен стать Единый заказчик в строительстве.

"Сегодня идет процедура организации работ по новому, когда одна квалифицированная организация ведет объекты для здравоохранения, спорта, культуры, ФНС, министерства образования и науки, часть объектов для Минпросвещения, такие как Артек, перешли к единому заказчику. Сегодня формируется новая схема, которая позволит, имея компетенции, ускорить процессы строительства и принимать оптимальные технические и проектные решения", - пояснил глава Минстроя.

Тем же целям ускорения и упрощения процедур служит и подготовка изменений в перечень обязательных требований в строительства, благодаря которым еще 3 802 нормы перейдут из обязательных в добровольные.

Судя по вопросам, которые были заданы министру членами Комитета по транспорту и строительству, в преддверии выборов депутатов больше интересуют финансовые механизмы обеспечения доступности жилья. В частности, сроки введения новой методики и формулы расчета нормативной стоимости квадратного метра жилья в регионах, корректива механизма и условий получения сельской ипотеки, продление механизма льготной ипотеки и поддержка низко маржинальных проектов долевого строительства, включая возможности поэтапного раскрытия счетов эскроу.

В завершение встречи, министр представил депутатам своего нового стас-секретаря Светлану Иванову и предложил подумать о проведении встреч команды Минстроя и профильного комитета для обсуждения инициатив ведомства и возможностей ускорения и упрощения строительства на постоянной основе - например раз в квартал.

[**https://pravdaosro.ru/analytics/irek-fayzullin-predpriyatiya-stroykom/**](https://pravdaosro.ru/analytics/irek-fayzullin-predpriyatiya-stroykom/)

Алтайский портал недвижимости (altayrealt.ru), Барнаул, 23 марта 2021

Ввод многоквартирного жилья обрушился в Алтайском крае

Объем построенного жилья в Алтайском крае в феврале снова показал отрицательную динамику. Так, по данным Дом.рф, в минувшем месяце сдано лишь 59 тыс. кв. м, что на четверть меньше, если сравнить с аналогичным периодом 2020 года. Всего же за январь и февраль 2021-го в регионе ввели в эксплуатацию 77 тыс. кв. м. Данный показатель на 36% отстает от уровня начала 2020-го.

Любопытно, что застройщики индивидуального жилья в крае наоборот показывают положительную динамику. Так, из общего объема за два месяца в частных домах сдано 43 тыс. кв. м в совокупности, а это на 6% выше, чем за январь-февраль прошлого года. При этом в многоквартирных домах возведено лишь 34 тыс. кв. м, что сразу на 57% ниже.

Такая тенденция выглядит странно на фоне общероссийских показателей - в начале этого года в стране впервые за последние месяцы начал расти ввод жилья. Прибавка составила 13% как в сегменте индивидуальных, так и многоквартирных домов. А общий объем построенных площадей достиг почти 11,2 млн кв. м.

Однако, в некоторых регионах, включая Алтайский край, наблюдается существенный провал. Это может быть связано с осторожностью застройщиков высотных объектов, с которой они начинали проекты 2-2,5 года назад, когда отрасль готовилась к переходу на невыгодное проектное финансирование. Начать возведение домов тогда рискнул далеко не каждый, а именно заложенные в то время стройки и сдаются сейчас.

Также, влияет и общая тенденция к частому нарушению графиков: кто-то отодвигает ввод на более поздний срок в силу разных причин, а кто-то сдал новостройки в эксплуатацию досрочно еще до нового года. Напомним, в 2020-м в Алтайском крае было возведено в общей сложности 827 тыс. кв. м жилья (+9% по отношению к 2019-му). Из этого объема 486 тыс. кв. м пришлось на многоквартирный сектор (+14%) и 341 тыс. кв. м - на индивидуальный (+2%).

[**https://altayrealt.ru/news/50132-vvod-mnogokvartirnogo-zhilya-obrushilsya-v-altayskom-krae.html**](https://altayrealt.ru/news/50132-vvod-mnogokvartirnogo-zhilya-obrushilsya-v-altayskom-krae.html)

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 23 марта 2021

Минстрой прогнозирует рост цен на жилье

Цены на жилье в стране могут вырасти в будущем из-за повышения стоимости стройматериалов в конце 2020 года, заявил министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин на заседании комитета Госдумы по транспорту и строительству во вторник, 23 марта.

"Комплекс ситуаций, связанных с повышением цен, еще не весь произошел, потому что если брать металл, то это, вообще говоря, вторая половина 2020 года, то есть это объекты, которые мы видим фактически только на начальной стадии", - цитирует министра ИА "Интерфакс"

При этом он подчеркнул, что рост цен в разных регионах происходит по разным причинам. И переход на счета эскроу вносит не самый существенный вклад в эти процессы.

Квартиры в Москве и Подмосковье в январе-феврале 2021 года: дефицит предложения мешает росту спроса и снижению цен

[**https://www.irn.ru/news/140597.html**](https://www.irn.ru/news/140597.html)

**Похожие сообщения:**

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 23 марта 2021, Минстрой прогнозирует рост цен на жилье**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124925&date=23.03.2021)

[**Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 23 марта 2021, Минстрой прогнозирует дальнейший рост цен на жилье**](https://kvartirny-control.ru/novosti/minstroj-prognoziruet-dalnejshij-rost-cen-na-zhile/)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 23 марта 2021, Минстрой прогнозирует дальнейший рост цен на жилье**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124911&date=23.03.2021)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 23 марта 2021, Минстрой России прогнозирует дальнейший рост цен на жилье в стране**](https://www.tatre.ru/articles_id21872)

[**https://rossaprimavera.ru/news/d503b8a1**](https://rossaprimavera.ru/news/d503b8a1)

[**https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/glava-minstroia-sprognoziroval-rost-tzen-na-novost-69359.php**](https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/glava-minstroia-sprognoziroval-rost-tzen-na-novost-69359.php)

[**https://www.msn.com/ru-ru/money/news/в-россии-допустили-дальнейшее-подорожание-недвижимости/ar-BB1eShtw?li=BBoPOOh**](https://www.msn.com/ru-ru/money/news/%D0%B2-%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%B4%D0%BE%D0%BF%D1%83%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BB%D0%B8-%D0%B4%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B5%D0%B9%D1%88%D0%B5%D0%B5-%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/ar-BB1eShtw?li=BBoPOOh)

[**http://advis.ru/php/view\_news.php?id=C2752610-5FB9-8D47-9D03-6CF979E731B0**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=C2752610-5FB9-8D47-9D03-6CF979E731B0)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 23 марта 2021, Минстрой России прогнозирует дальнейший рост цен на жилье**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/minstroy-prognoziruet-rost-tsen-na-jile-2021)

Строительство.ru (rcmm.ru), Москва, 23 марта 2021

Ипотека - не главная причина роста стоимости жилья

Леонид Казинец, Президент Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА)

В 2020 году НОЗА вместе с ТПП, РСПП, национальными объединениями, Клубом инвесторов Москвы, "Деловой Россией" участвовала в работе по реализации планов мероприятий "Трансформация делового климата" по направлению "Градостроительная деятельность". Готовясь к этой работе, мы опросили застройщиков всей страны о том, какие события и явления повлияли на их деятельность в прошлом году.

Среди позитивных событий 58,3% застройщиков назвали программу государственного субсидирования ставок по ипотеке для новостроек, 52,8% отметили снижение ключевой ставки ЦБ с 6,25% до уровня 4,25% годовых. На третьем месте по значимости 41,7% застройщиков назвали принятие законопроекта о всероссийской реновации. Среди негативных тенденций 77,8% девелоперов отметили снижение реальных располагаемых доходов граждан, 50% - подорожание стоимости строительных материалов и оборудования, 47,2% - ограничения, вызванные пандемией коронавируса.

Все говорят о росте цен на новостройки. С одной стороны, плохо, что у людей появляется меньше возможностей купить квартиру, с другой, для застройщиков - это возможность улучшить свою неидеальную экономику. Абсолютное большинство девелоперов (80%) назвали причиной повышения цен отнюдь не ипотеку, а вымывание предложения дешевых новостроек. Продажи на котловане практически исчезли, потому что в случае эскроу-счетов и плавного проектного финансирования важнее получить лучший финансовый результат, чем предлагать что-то на котловане.

Период экспозиции новостроек уменьшился. Раньше у застройщиков часто "зависали" квартиры, и было значительное превышение предложения над спросом, сейчас ситуация сбалансировалась. Оценивая перспективы роста предложения и спроса, 37% застройщиков не ожидают роста предложений на рынке новостроек своего региона в ближайшие месяцы, и наоборот 39% девелоперов ждут увеличения спроса на рынке. Особых предпосылок по изменению этого положения мы не видим, сохранится тенденция на дальнейший рост цен. Уменьшить себестоимость девелопера невозможно, все работают с минимальной доходностью. Сдерживать цены на сегодняшний день можно только одним способом - увеличить объем предложений на рынке.

Как изменилась проблематика, которая волнует застройщиков? Во втором квартале 2019 года их беспокоили частые изменения законодательства и правил игры, расходы по проектному финансированию и сложность его получения, а также высокая стоимость подключения к сетям. На сегодняшний день на первом месте стоит подключение к сетям, на лидирующих позициях - рост стоимости материалов и расходы по проектному финансированию, но появился новый пункт - дефицит земельных участков. Это производная завышенных ожиданий их владельцев, которые так реагируют на повышение стоимости жилья. А изменения законодательства волнуют сегодня лишь 25% застройщиков против 77% в 2019 году. Благодаря работе правительства и министерства стало во многом понятно, что происходит рынком, и как застройщикам вести себя в этих условиях.

[**https://rcmm.ru/ekspertnoe-mnenie/52492-ipoteka-ne-glavnaja-prichina-rosta-stoimosti-zhilja.html**](https://rcmm.ru/ekspertnoe-mnenie/52492-ipoteka-ne-glavnaja-prichina-rosta-stoimosti-zhilja.html)

Недвижимость и строительство Петербурга (nsp.ru), Санкт-Петербург, 23 марта 2021

Плата за надежность?

Автор: Некрасов Андрей

Переход на эскроу-счета не только защитил средства граждан, но и лишил их существенных скидок на старте продаж. Большинство застройщиков признают, что цены на квартиры в комплексах, строящихся с привлечением проектного финансирования, выше, чем в тех, что завершают по старинке.

Новая схема привлечения средств дольщиков заработала летом 2019-го. Однако проекты с большим объемом уже реализованных квартир и высокой готовностью власти разрешили достроить по старым правилам.

И в Петербурге процент таких исключений оказался больше, чем во многих других субъектах РФ. Сейчас Петербург единственный из регионов-лидеров по объемам жилищного строительства, где по ДДУ жилья реализуется больше, чем по схеме с эскроу. Так, в целом в стране, по данным Единой информационной системы жилищного строительства, возводится 92,3 млн кв.м жилья. Из них почти 52 млн "квадратов" реализуют с использованием счетов эскроу. В Петербурге из 9,6 млн кв.м новостроек без эскроу (то есть по старым правилам) продают 5,56 млн кв.м, или более 50%. Всего в городе предусмотрено использование счетов эскроу по 119 разрешениям на строительство немногим более 4 млн кв.м жилья (проекты 65 застройщиков).

Например, Сбербанк финансирует 38 проектов жилой площадью более 1,2 млн кв.м в Петербурге и Ленобласти. Общий лимит кредитования превышает 110 млрд рублей, из которых 42 млрд рублей уже освоены строителями. В 2020 году завершены два проекта, раскрыты счета эскроу в объеме порядка 2,5 млрд рублей. Всего по Северо-Западу за период действия схемы с эскроу-счетами Сбербанк профинансировал 88 проектов с общим лимитом порядка 140 млрд рублей (жилая площадь - 1,9 млн кв.м). По 10 проектам уже состоялось раскрытие эскроу-счетов на общую сумму более 5 млрд рублей. "В 2020-м мы увидели значительный рост и расширение территории привлечения застройщиками проектного финансирования. Объемы выросли в 2,5 раза. Если в 2019 году Северо-Западный банк заключил договоры по 31 проекту на 52 млрд рублей (из них с эскроу - 15 проектов на 37 млрд), то показатель 2020-го - 72 проекта на 93 млрд (из них с эскроу - 68 проектов на 86 млрд рублей). Этот тренд продолжается: за два месяца 2021-го уже заключены договоры на 17 млрд рублей, и все с эскроу", - говорит директор управления финансирования недвижимости Северо-Западного банка ПАО "Сбербанк" Константин Бачкин.

Доступ к деньгам

Деньги дольщиков хранятся на эскроу-счетах до момента ввода дома в эксплуатацию. Это значит, что строить девелоперы должны за счет собственных средств, которых мало у кого хватает, или за счет кредитов. Два года назад застройщики предрекали серьезные проблемы во взаимоотношениях с банками. Однако сейчас большинство девелоперов сотрудничество с банкирами наладили и глобальных сложностей не испытывают - особенно те, кто получал кредиты и ранее. "И до введения новых правил большая часть крупных компаний привлекала банковские кредиты для финансирования как отдельных этапов, так и всего проекта", - поясняет коммерческий директор ГК "ПСК" Сергей Софронов. Хотя не все так гладко. "Возросли транзакционные издержки. Каждый платеж - это выборка кредитных средств и требует представления соответствующего пакета документов", - говорит вице-президент по финансам и экономике Группы RBI Алексей Ефремов. "Чтобы получить кредит, застройщикам надо собирать большой пакет документов. Отлаженная работа по одному проекту не гарантирует отсутствие замечаний по другим - банк может запросить дополнительные бумаги. Конечно, все это затягивает процесс взаиморасчетов с подрядчиками. Хотя процесс согласования финансовой модели проекта с банком стал проще и быстрее", - отмечает директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп" Ольга Ульянова.

Но если крупные девелоперы получают кредиты, для небольших компаний это может стать настоящей проблемой. В Национальном объединении строителей полагают, что еще одним последствием введения механизма проектного финансирования стало сокращение текущего объема жилищного строительства. По данным "ДОМ.РФ", в августе 2018-го в стадии строительства находилось 125,2 млн кв.м жилья, в августе 2019-го - 120,6 млн кв.м, а к августу 2020 года объем сократился до 98,7 млн кв.м. "Причиной ухода части застройщиков с рынка и сокращения портфелей проектов у действующих компаний является низкий уровень доступности проектного финансирования для небольших региональных застройщиков либо доступность только одной кредитной линии. Так, завышенные требования к залогу приводят к тому, что по одному кредиту в залоге у банка оказывается все имущество застройщика и сама компания. Открыть вторую кредитную линию на строительство другого объекта невозможно", - констатирует вице-президент Национального объединения строителей Антон Мороз.

Цены с нагрузкой

На качестве самих проектов новая схема финансирования по большому счету не сказалась, чего не скажешь о ценах на жилье. "Качественные характеристики объекта определяются не схемой финансирования, а его объемом, классом недвижимости. Застройщик зависит от темпов продаж и сейчас, поскольку ставка по проектному финансированию уменьшается при наполнении эскроу-счетов. Ценообразование в первую очередь определяют сегмент рынка, спрос, доступность ипотеки", - полагает Сергей Софронов.

С ним согласен и Алексей Ефремов: "Продуктовые характеристики точно не связаны со схемой продаж. Что касается разницы в цене, то размер заимствований застройщиков увеличился в 2-2,5 раза, и абсолютная кредитная нагрузка в структуре себестоимости выросла. Совокупное влияние эскроу-счетов добавляет 5-7% к себестоимости".

"В нашем ЖК "Приморский квартал" с использованием эскроу будут возводиться корпуса 40, 41 и 42, которые пока не выведены в продажу. Цены в первую очередь зависят от рынка, спроса и других экономических факторов. Но их резкие колебания в меньшей степени касаются объектов с эскроу-счетами. Вероятно, переход на проектное финансирование может спровоцировать увеличение средней стоимости жилья. По крайней мере, цены на начальных этапах строительства могут стать выше, в силу увеличения инвестиционных затрат девелоперов", - уверен директор по маркетингу и продажам корпорации "Мегалит" Андрей Кириллов.

"Проекты, обеспеченные кредитами, реализуются быстрее, так как застройщик не привязан к спросу с точки зрения финансирования. А их качество остается на высоком уровне. Банк оценивает его для предоставления кредита. Но цены в таких проектах изначально выше на 10-13%", - подтверждает Ольга Ульянова.

Директор Группы "Аквилон" Виталий Коробов уверен, что в проектах с эскроу себестоимость растет из-за процентов по кредиту. И застройщики вынуждены повышать цены, чтобы выйти на нужную рентабельность. "Ее минимальный уровень диктует сам банк, который может просто отказать в кредите на проект с низкой маржинальностью. Поэтому наиболее ощутимым переход на эскроу будет для сегмента "эконом", который сильно зависит от динамики цен. У нас сформирован сбалансированный портфель без неликвида. Полагаем, многие застройщики, работающие в масс-маркете, будут вынуждены переориентироваться на сегменты с более высокой маржинальностью", - предполагает Виталий Коробов.

"Основной причиной удорожания жилья в 2018-2019 годах стал переход на проектное финансирование. Ранее за счет кредитов обеспечивалось порядка 30-50% от стоимости проекта, а теперь 80-100%, а значит, увеличились расходы на обслуживание кредита. Средняя ставка в рамках проектного финансирования составляет 3-4% годовых. Кроме того, выявлены многочисленные скрытые комиссии банков, которые составляют до 2% от стоимости проекта", - говорит Антон Мороз.

Обратная сторона защиты

"Мы создаем продукт, который считаем максимально востребованным на рынке и экономически эффективным. Но можно сказать, что работа по новой схеме выявила побочный эффект, не очень приятный для потребителей", - отмечает директор департамента недвижимости Группы ЦДС Сергей Терентьев. По его словам, застройщики стали практически независимы от продаж в моменте. Необходимо определенное наполнение счетов эскроу, заложенное в согласованную с банком модель, но не надо думать, будут ли деньги завтра, если компания не реализует несколько лишних квартир. "Увеличивая стоимость квартир, мы фактически регулируем наполнение счетов эскроу. Я думаю, скоро этот эффект станет заметен в масштабах страны, у любого застройщика. Особенно в первые полгода строительства, когда нет необходимости в больших объемах финансирования, а значит, и в больших объемах продаж. Покупатели же привыкли, что на начальной стадии застройщик предлагает минимальную цену. Теперь эта история уходит в прошлое", - поясняет Сергей Терентьев.

Эти выводы подтверждает и начальник отдела продаж компании "Отделстрой" Николай Гражданкин: "Многие покупатели привыкли, что стоимость на старте сильно ниже, но такого уже не будет. Сейчас в цену "квадрата" сразу закладывается процент за пользование кредитом, а потому застройщику невыгодно продавать "на нуле" дешевле. С эскроу-счетами мы пока не работали, поскольку наши ЖК "Новый Оккервиль" и "Новый Лесснер" из-за высокой степени готовности реализуются по старой схеме. Но вторая очередь "Нового Лесснера" уже будет продаваться с использованием эскроу-счетов".

В ГК "ПСК", например, по схеме с эскроу строят три апарт-отеля Avenir в Кировском и Московском районах. С применением проектного финансирования возводят ЖК "Новый Невский", но эскроу-счета там не используются. Кроме того, кредиты привлекались в уже завершенные в 2019-2020 годах проекты Nobelius и "Славянка".

Группа RBI реализует с помощью эскроу жилье в проектах Futurist, "Болконский", ARTSTUDIO Moskovsky, "Созидатели". А ГК "Полис Групп" возводит два объекта - ЖК "Мой мир" в Мурино (размер кредитной линии - 5,4 млрд рублей) и ЖК "Полис Приморский" в Каменке, где объем заимствований составит 7,8 млрд рублей. За 2020-2021 годы портфель Группы "Аквилон" пополнился девятью новыми проектами в Петербурге, Москве и Архангельской области, и все они реализуются с привлечением проектного финансирования и эскроу-счетов. В Петербурге это жилые комплексы "Аквилон ZALIVE" на намыве Васильевского острова и "Аквилон STORIES" в Кудрово.

Строящиеся в Петербурге жилые комплексы, продажи в которых разрешены с использованием эскроу-счетов

1 из 6

Одна из самых крупных кредитных линий, открытых за последние месяцы, предоставлена Сбербанком холдингу Setl Group на строительство ЖК "Стрижи в Невском 2". Ее размер - 9,8 млрд рублей, срок действия договора - август 2025 года. В рамках проекта девелопер намерен построить пять разновысотных жилых корпусов продаваемой площадью 84 000 кв.м. ЖК расположен в 500 метрах от станции метро "Ломоносовская", недалеко от Невы. Под зданиями будет паркинг на 851 автомобиль. Предусмотрены детский сад на 170 мест и большое общественное пространство со спортивной площадкой, зоной для йоги. Продажи квартир уже начались. По плану стройка финиширует в третьем квартале 2023-го.

В конце прошлого года Сбербанк открыл сразу три невозобновляемые кредитные линии на общую сумму в 11,9 млрд рублей для реализации проектов Группы "Эталон". Так 6,17 млрд рублей предназначены для достройки комплекса "Галактика PRO" в Адмиралтейском районе - два жилых корпуса (каждый с собственным подземным паркингом) в общей сложности на 782 квартиры. Его ввод намечен на конец 2021-го. Еще 5,73 млрд пойдут на проект "Московские ворота II". Это два корпуса всего на 795 квартир, плюс паркинг на 456 машино-мест. Корпуса введут в конце 2022-го и во втором квартале 2023-го. Ранее Сбербанк выделил "Эталону" еще две кредитные линии на общую сумму 15,21 млрд рублей для дальнейшего строительства ЖК "Галактика". В общей сложности Сбер предоставил за последние месяцы на проекты холдинга более 27 млрд рублей.

Прошлой осенью ГК "Полис Групп" заключила с банком "ДОМ.РФ" договор о проектном финансировании ЖК "Полис Приморский" в Каменке. Размер кредитной линии составил 7,8 млрд рублей. Участок 5,9 га на Глухарской улице застройщик купил весной 2017-го. По соседству он арендовал еще 8,4 га (оба надела принадлежали разорившейся ГК "Город"), где уже строит ЖК "Полис на Комендантском". Новый проект - "Полис Приморский" - будет состоять из двух корпусов высотой 14 этажей, в которых предусмотрены 2220 квартир. Его ввод в эксплуатацию планируется в начале 2024 года. Это уже второй проект "Полис Групп", который будет реализован по схеме проектного финансирования в партнерстве с банком "ДОМ.РФ".

[**https://nsp.ru/28008-plata-za-nadyoznost**](https://nsp.ru/28008-plata-za-nadyoznost)

Вечерняя Москва, Москва, 23 марта 2021

Минстрой зафиксировал дефицит нового жилья. И как вам?

Автор: Мартовская Маргарита

Минстрой зафиксировал дефицит нового жилья. Эксперты обсудили, куда делись квартиры в новостройках

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Ирек Файзуллин заявил, что в стране наблюдается дефицит нового жилья. Почти во всех регионах страны у застройщиков закончились выставленные на продажу квартиры. Основная причина этого - превышение спроса над предложением.

КОНСТАНТИН АПРЕЛЕВ ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ РОССИЙСКОЙ ГИЛЬДИИ РИЕЛТОРОВ

Раз по данным Минстроя дефицит существует, значит, так оно и есть. Это произошло из-за высокого спроса и сравнительно небольшого предложения. С 2018 года мы действительно наблюдаем уменьшение объемов строительства. И если так пойдет дальше, то нехватка жилья на рынке станет еще более очевидной.

А хотелось бы, чтобы количество новых объектов увеличилось, и они пользовались спросом. Для этого нужно принять меры. Инструменты, которые используются сейчас, например программа льготной ипотеки, я думаю, недостаточны. Нужно переходить на другие модели стимулирования интереса потребителей. Например, сделать доступнее уже готовое жилье, чтобы люди брали ипотеку и сразу въезжали в квартиру. Сейчас на рынке абсурдная ситуация: покупатели берут кредит и год-два ждут, когда объект достроят. А пока жилье не готово, они вынуждены снимать квартиру и еще платить ипотеку. Эта модель не в пользу потребителя. Думаю, именно по этой причине люди последние два года стали чаще отказываться от софинансирования строек. Нам нужно переходить на проектное финансирование, это увеличит объемы строительства.

ЕКАТЕРИНА НИКИТИНА РИЕЛТОР

Дефицита на рынке недвижимости нет, а вот спрос действительно был повышенный. Программа льготной ипотеки, пандемия, нестабильность национальной валюты - все это повлияло на поведение потребителей. Люди начали скупать квартиры. Но рынок адаптировался под эти тенденции. Например, в Московском регионе около 70 новых жилищных комплексов введут в эксплуатацию в этом году. Всегда существует повышенный спрос на однокомнатные и двухкомнатные квартиры комфорткласса. И застройщики реагируют на этот спрос, предлагают множество вариантов. А еще я знаю, что в Москве у некоторых строительных компаний есть 20-25 процентов нераспроданных квартир. Так что о дефиците предложения точно говорить не стоит.

ВЯЧЕСЛАВ СЕМЕРИН ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ГИЛЬДИИ ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКОВСКОЙ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ

Я не согласен с заявлением министра строительства, что на столичном рынке недвижимости существует дефицит. Возможно, в отдельных регионах объемы строительства невелики, но в Москве и области предложение всегда будет достаточным. Все процессы на рынке прекрасно регулируются. Кроме того, в ближайшие годы из-за инфляции и увеличения цен на квартиры, повышенного спроса на новое жилье мы не ожидаем. И о дефиците беспокоиться не стоит. Но чтобы жилищное строительство и дальше активно развивалось, нужно покончить с монополией крупных компаний, дать частному строительному бизнесу шанс на развитие. Нужно создать конкурентную среду.

КОНСТАНТИН БАРСУКОВ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР РИЕЛТОРСКОЙ КОМПАНИИ

Под конец 2020 года мы действительно наблюдали ажиотажный, ничем не обоснованный спрос. Если подобное поведение потребителей вернется, тогда можно будет говорить о дефиците. Но с точки зрения экономики никаких предпосылок к этому нет. В прошлом году люди думали, что в ближайшем будущем цены поднимутся и жилье станет менее доступно. Подогрели интерес и застройщики - намекнули на рост цен. Вот испуганные люди и побежали скупать жилье. И вообще, о каком дефиците говорит министр? На мой взгляд, ситуация сильно преувеличена. Я ни за что не поверю, что сейчас человек приходит покупать квартиру, а ему говорят, что все уже распродано и ни одного варианта нет. Такого точно никогда не будет.

Мнения экспертов могут не совпадать с точкой зрения редакции "Вечерней Москвы"

Коммерсантъ # Башкортостан, Уфа, 23 марта 2021

МНОГОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В БАШКИРИИ: ПЛАНЫ УЧАСТНИКОВ РЫНКА НА 2021 ГОД НА ФОНЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРЕТЕНЗИЙ И ГОСРЕГУЛИРОВАНИЯ ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

16 марта 2021 г. // Экспертная дискуссия с "Коммерсантъ-Башкортостан" // ВДНХ-ЭКСПО УФА

Как пандемия, законодательные изменения и новая политика башкирских властей повлияли на строительный рынок Уфы, обсудили застройщики, чиновники и агенты по недвижимости на экспертной дискуссии, организованной газетой "Коммерсантъ-Башкортостан", 16 марта в конференц-зале ВДНХ-ЭКСПО УФА.

В 2020 году в Башкирии было введено 2,5 млн кв. м жилья, из них 1,5 млн - индивидуальное жилье, 1 млн - многоквартирное жилье. Республике необходимо, чтобы количество построенного многоквартирного жилья в год составляло минимум 2 млн кв. м, рассказал в начале экспертной дискуссии заместитель министра строительства и архитектуры Башкирии Артем Ковшов. Добиться этого результата власти рассчитывают с помощью вступивших недавно в силу изменений законодательства о развитии застроенных территорий, а также с помощью строительства за счет бюджетных средств коммуникаций на участках и социальных объектов.

Артем Ковшов отметил, что принятый в конце прошлого года федеральный закон развитии застроенных территорий позволит региональным властям установить "правила игры": определить фиксированную стоимость кв. м жилья, которое планируется снести. Сейчас, отметил господин Ковшов, застройщики сталкиваются с тем, что владельцы домов на участках, отданных под застройку, требуют компенсаций, исходя из расценок, значительно выше рыночных.

У застройщиков нет средств, чтобы строить магистральные сети за свой счет, продолжил господин Ковшов. "Мы с Минстроем России подписали соглашение о выделении 8,5 млрд руб. на 25 инфраструктурных проектов в шести муниципалитетах Башкирии: в Забелье, Стерлитамаке, Салавате, Октябрьском, Нефтекамске. Это муниципалитеты, которые проявили инициативу и поняли, что дорога, канализационный коллектор, водопровод будут стимулировать застройщика покупать земельные участки и строить жилье", - рассказал он. В качестве примера заместитель министра привел строительство канализационного коллектора между Демой и Затоном стоимостью 4 руб. "Даже если распределить затраты на этот коллектор между всеми застройщиками, получится плюс 15 тыс. руб. на один кв. м. Никакая себестоимость этого не выдержит", - сказал он.

Артем Ковшов также прокомментировал последние события на строительном рынке Уфы: инициативу властей проверить все выданные ранее разрешения на строительство. "Сейчас ведется работа над ошибками. Нет задачи отозвать разрешения. Есть грубейшие нарушения, которые исправляются силами города", - сказал заместитель министра.

Начальник отдела регистрации земельных участков и долевого участия в строительстве управления Росреестра по Башкирии Айрат Юлчурин озвучил статистику за 2020 год. Количество зарегистрированных прав на земельные участки - около 155 тыс., на 9% снизилось количество сделок по обременению и ограничению прав, на 12% снизился показатель по количеству регистраций зарегистрированных прав. Одновременно из-за пандемии в прошлом году на 17% возросло количество электронных обращений Росреестр.

Представители оператора недвижимости "Перспектива 24" рассказали о тенденциях прошлого года и ожиданиях от 2021 года. Они отметили, что в 2020 году продажи квартир в новостройках выросли на 20%. При этом, как рассказала директор "Перспектива 24" Ляйсан Басырова, квартиры в сданных в эксплуатацию секциях стоили дешевле, чем в строящихся секциях. "Мы раньше вообще такого не видели", - сказала она.

В компании не прогнозируют ажиотажа на рынке в 2021 году. "На это указывают несколько факторов, - рассказал руководитель департамента "Перспектива 24" Руслан Муфтахов. - Выросла стоимость строительства, покупательская способность исчерпалась, часть застройщиков перешла на проектное финансирование, которое предполагает порционное выставление квартир на продажу". Удорожание издержек застройщиков приведет к повышению цен на жилье. "Для потребителей, причем это скорее благо: слабые игроки уйдут с рынка, останутся сильные", - отметил господин Муфтахов.

В заочную дискуссию с заместителем министра строительства Артемом Ковшовым вступил заместитель генерального директора группы компаний "Жилстройинвест" Иван Зорин. Он заявил, что "застройщикам созданы все возможные проблемы, которые можно было создать". Восемь крупнейших застройщиков Уфы, которые строят 70% всего многоквартирного жилья в городе, столкнулись с тем, что выданные им ранее разрешения на строительство проверяются, а новые не выдаются. Некоторые застройщики, по его словам, уже вышли на строительные рынки других регионов и планируют работать там, а не в Уфе. Господин Зорин выразил опасение по поводу того, что политика региональных властей приведет к снижению конкуренции на рынке. "Если с рынка уйдут все эти застройщики и зайдут два-три, качество строительства снизится, а цена за квадратный метр вырастет. Скорее всего, нас ждет сокращение выбора жилья и рост цен. Это перспектива двух-трех лет", - сказал он. Он отметил, что, если власти продолжат останавливать стройки, администрацию города ждут судебные иски от застройщиков "на десятки миллиардов".

Заместитель генерального директора по развитию ипотечно-накопительных механизмов и программ НО Фонда развития жилищного строительства Башкирии Евгений Декатов назвал ситуацию на строительном рынке в Уфе "переломной". "Руководство республики заявило, что старые правила игры работать не будут. Надо прожить этот период. Мы знаем, что застройщики сразу начинают прибедняться, когда говорят о своих затратах. Они бы не занимались этим бизнесом, если бы он не был доходным. Но я согласен, что на переправе нужно менять правила игры очень деликатно", - заявил он. Господин Декатов отметил, что для улучшения диалога между властью, обществом и застройщиками формируется Ассоциация застройщиков Башкирии. "Коммерсантъ-Башкортостан" благодарит всех участников экспертной дискуссии.

Комсомольская правда # Уфа, Уфа, 23 марта 2021

Что ждет рынок многоэтажного строительства в Башкирии

Уфимские застройщики обеспокоены сложившейся ситуацией на строительном рынке.

Недавно в Уфе состоялась экспертная дискуссия на тему "Многоэтажное строительство в Башкирии", организованная газетой "КоммерсантЪ-Уфа".

В конференц-зале ВДНХ - ЭКСПО собрались региональные чиновники от строительной сферы, риэлторы и застройщики. Собрались, чтобы обсудить проблемы и перспективы многоэтажного строительства в Уфе и Башкирии.

Однако дискуссии не получилось. Замминистра строительства Башкирии Артем Ковшов после прочтения доклада об успехах и проблемах отрасли в республике покинул площадку. Хотя больше всего вопросов у присутствующих было именно к нему.

Пожалуй, самый интересный вопрос, который обсуждался участниками - новая законодательная инициатива о точной цене за квадратный метр жилья при расселении ветхого и аварийного жилья.

По словам чиновников, в ближайшее время такой закон должен принять парламент Башкирии, и застройщики ждут этого с нескрываемым нетерпением. Но обо всем по порядку.

НОВЫЙ ЗАКОН О том, что происходит в сфере многоэтажного строительства в Башкирии, рассказал замминистра строительства республики Артем Ковшов.

- По итогам прошлого года у нас - 2,5 млн квадратных метров жилья введено. Практически миллион квадратных метров - это МКД (многоквартирные дома. - Ред.), которые вводятся силами наших застройщиков. Половина из них завершают работу по старым договорам долевого участия, порядка пяти процентов строят за свой счет, а порядка 45% работают по новым правилам (эскроу-счета и проектное финансирование. - Ред.). Сейчас такой переходный период, - заявил Артем Ковшов.

По словам чиновника, в планах у властей Башкирии довести к 2030 году ежегодный ввод жилья до 4 млн квадратных метров. Как отметил Артем Ковшов, достичь таких показателей возможно лишь путем увеличения объемов многоэтажного строительства.

- Что для этого делается?

Со стороны федерального центра принят 424-й закон, который меняет правила игры во взаимодействии муниципалитетов, органов власти субъекта и застройщиков - в части организации развития территории. Это относится, в том числе, к застройке пустырей и других земельных участков, которые принадлежат застройщикам, - пояснил замминистра строительства Башкирии.

По словам Артема Ковшова, новый федеральный закон подразумевает принятие порядка 10 новых региональных законов. Они должны будут дать четкие юридические определения различным понятиям, вроде "типовых договоров" или "комплексного развития территории".

- Будет выстроена такая типовая модель, которая учитывает все факторы. Например, когда застройщик сам владеет землей, или когда муниципалитет выставил участок на торги, или когда земельный участок занят иными объектами, которые надо сносить перед началом строительства. Данный закон позволит уйти от такого вопроса, когда застройщик берет земельный участок под развитие территории, а там расположены не аварийные дома - ветхие или предаварийного состояния.

Застройщик начинает выкупать площади у собственников, начиная с 30 тысяч за квадратный метр, заканчивая 300-400 тысяч в бараках, - рассказал замминистра строительства Башкирии.

Артем Ковшов отметил, что после принятия соответствующего закона на региональном уровне, "предметом взаимодействия" между застройщиком и гражданином станет "фиксированная оценка" стоимости квадратного метра. Проще говоря, стоимость жилья в домах под снос будут определять республиканские власти. Это позволит прекратить практику, когда владельцы полусгнивших домов требовали за них цену, превышающую стоимость квартиры в элитном жилом комплексе.

- Фактически это закон а-ля реновация Москвы, только не предусматривает бюджетного финансирования. За счет бюджета предусматривается только строительство инфраструктурных и социальных объектов и коммуникаций.

Мы понимаем, что магистральные сети и дороги - это уже прерогатива государства, - заявил Ковшов.

РАЗРЕШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО Чиновник также отметил, что до недавнего времени у властей Башкирии из-за несовершенства законодательства были две "головные боли" - обманутые дольщики и отсутствие социальных объектов на застраиваемых территориях.

- За последние полгода порядка 800 граждан (обманутые дольщики. - Ред.) на сумму 1,1 млрд рублей получили компенсации. А по 37 объектам было принято решение завершить строительство. Что касается другой проблемы, то есть множество примеров, в частности в Уфе, когда застроен целый микрорайон, а школ нет, - отметил замминистра.

Артем Ковшов также прокомментировал сложившуюся совсем недавно практику, когда власти Уфы отзывают уже выданные застройщикам разрешения на строительство.

- Разумеется, такие публичные моменты вызывают опасения, какое-то непонимание и информационную пустоту. Для этого, в том числе по поручению Андрея Назарова, создана ассоциация застройщиков. Для того чтобы все нюансы доводились до застройщиков, - заявил Артем Ковшов и тут же отметил, что показателен пример Крыма, Санкт-Петербурга и Москвы, где застройщикам очень тяжело попасть на рынок - к ним предъявляют много требований. Сравнивать цены на недвижимость в Башкирии и озвученных регионах он, конечно же, не стал.

В свою очередь, замминистра строительства предложил способ, как избежать отзыва разрешения на строительство из-за народного гнева. По его словам, нужно проводить публичные общественные слушания перед началом строительства. И делать это не формально, а реально. Организатором этой процедуры, как известно, является администрация района. И ответственность за нее несут чиновники каждого конкретного муниципалитета.

ДРУГАЯ ТОЧКА ЗРЕНИЯ После того, как Артем Ковшов покинул конференц-зал, свою точку зрения на происходящее на строительном рынке в Башкирии высказал замгендиректора компании "Жилстройинвест" Иван Зорин.

- На данный момент восемь крупнейших застройщиков республики имеют примерно 67-68% рынка по выручке. Они застраивают 70% всего объема жилого фонда, который есть у нас в Уфе. На данный момент у всех из них есть очень серьезные проблемы с выдачей новых разрешений на строительство, либо с работой на старых объектах, либо с арендой земельных участков, на которых ведется строительство. Все возможные проблемы, которые можно создать - созданы, - заявил Иван Зорин.

По его словам, созданные проблемы напрямую влияют на объемы вводимого жилья в регионе.

- Чем это чревато? Представьте, что на рынке пропадает конкуренция. Новых объектов нет, проектов - нет. Старые объекты достраиваются в ближайшие два-три года. И на пустой абсолютно рынок выходят два-три новых застройщика. Что происходит? Во-первых, снижается качество строительства, потому что конкурировать не с кем. Во-вторых - значительный подъем стоимости квадратного метра. Потому что жилье у всех одинаковое, а троим договориться проще, чем 15-ти. В ближайшей перспективе нас ждет именно это, - отметил Зорин.

Замгендиректора "Жилстройинвест" подчеркнул, что сегодня многие местные застройщики приняли решение уйти со строительного рынка Башкирии и пытаются зайти в другие регионы.

- На территории многих городов-миллионников руководство заинтересовано в конкуренции на строительном рынке, - подчеркнул Иван Зорин.

К сожалению, из-за того, что замминистра Ковшов покинул конференцию, дискуссии между застройщиком и представителем властей Башкирии не случилось.

Комсомольская правда # Тюмень, Тюмень, 23 марта 2021

60% жилья строится по эскроу-счетам

Регион стал лидером по переходу на новые правила строительства.

Более 60% всех жилых площадей в многоквартирных домах застройщики возводят с привлечением банковских кредитов и с использованием эскроу-счетов для размещения на них средств участников долевого строительства. Как сообщили в Главном управлении строительства региона, в 2020 году Тюменская область стала лидером по переходу на новые правила строительства.

По словам заместителя губернатора Сергея Шустова, рынок долевого строительства становится надежным благодаря проектному финансированию.

- Совершенствование механизмов финансирования жилищного строительства - одна из целей национального проекта "Жилье и городская среда", чтобы раз и навсегда обеспечить защиту прав граждан и снижение рисков для них при участии в долевом строительстве, - отметил Шустов.

Сейчас 51 застройщик возводит 123 проекта жилищного строительства (171 дом) с привлечением денег участников долевого строительства общей площадью жилья почти 2 млн квадратных метров. Количество заключенных договоров участия в долевом строительстве - 20 965.

По старым правилам достраиваются 40 проектов (60 домов) общей площадью жилья почти 0,8 млн кв. м (40%). Проектное банковское финансирование получено по 83 проектам (111 домов) общей площадью жилья 1,2 млн кв. м (60%).

Российская газета # Экономика Поволжья, Пермь, 23 марта 2021

Активность бизнеса

"Северные амуры" пахнут башкирской степью и медом

Новые запахи создала российская парфюмерная фабрика в коллаборации с торговой маркой Les Amours Du Nord ("Северные амуры") компании "Башспирт".

Из десяти представленных вариантов выбрали два, посвященных Башкортостану и истории Северных амуров - одного из самых необычных подразделений российской императорской армии: башкирских воинов-всадников, участвовавших в Отечественной войне 1812 года. В ароматах использованы ноты различных степных трав, меда, цветов липы, пачулей, гималайского кедра, ладана, сандала, и не только. Выпущено 500 наборов, в каждом из которых два флакона объемом 33 миллилитра.

Производство автобусов на сжиженном природном газе начала "Группа ГАЗ"

Первые машины поставлены в Челябинск, где осенью проходили тестовые испытания. Низкопольный

ЛиАЗ-5292 LNG - первый автобус большого класса на сжиженном природном газе, серийно выпускающийся в России. Сжиженный газ, хранящийся под давлением не выше 19 атмосфер в криобаке объемом 375 литров, обеспечивает запас хода на одной заправке свыше 300 километров. Новая модель рассчитана на перевозку 111 пассажиров. Автобус оборудован механической аппарелью для въезда в салон маломобильных пассажиров, специальными местами для инвалидной коляски, кнопками связи с водителем. Использование природного газа позволяет существенно снизить топливные затраты по сравнению с бензином и дизельным топливом.

В Татарстане растет количество договоров долевого участия

Росреестр Татарстана в январе-феврале 2021 года зарегистрировал 3,4 тысячи договоров долевого участия, что на 70 процентов больше, чем за аналогичный период прошлого года, сообщает пресс-служба ведомства.

Количество договоров с использованием эскроу-счетов в 2021 году увеличилось в 3,5 раза - с 608 до 2,1 тысячи. Заместитель руководителя Управления

Росреестра по Татарстану Лилия Бурганова отмечает, что с самого начала года жители республики довольно активно приобретают квартиры в строящихся домах.

По ее мнению, причина как в разнообразии кредитных продуктов, включая льготную ипотеку, так и в переходе к обязательному использованию эскроу-счетов, благодаря чему участники долевого строительства чувствуют себя более защищенными.

Коммерсантъ # Новосибирск, Новосибирск, 23 марта 2021

Новостройки поймали тренд

Автор: Решетникова Дарья

Стоимость новых квартир в Новосибирске растет на фоне дефицита предложения

Стоимость квартир в новостройках Новосибирска, по данным ЦИАН, в марте 2021 года увеличилась на 27% по сравнению с мартом прошлого года. Рост происходит на фоне подогретого льготной ипотекой спроса на жилищное кредитование, уверены эксперты. В числе других причин увеличения цен на квадратные метры они называют отсутствие зарубежного туризма, что позволяет населению откладывать не потраченные на поездки средства, и дефицит предложения, при котором доступным остается только дорогой сегмент жилья. Участники рынка не видят оснований для перемены тренда.

Стоимость квадратного метра жилья в новостройках Новосибирска, по данным исследования ЦИАН, в марте (по сравнению с мартом 2020 года) увеличилась на 27%, до 84 тыс. руб. за кв. м. В других сибирских городах-миллионниках - Красноярске и Омске - рост составил 31% и 18% соответственно. Рост отмечался в этих регионах и в феврале (на 8% и 4%), тогда как в Новосибирске цены на новостройки снизились на 1%.

По данным директора RID Analytics Елены Ермолаевой, цены на новостройки в Новосибирске за период с февраля 2020 по февраль 2021 года увеличились на 14%, в целом в 2020 году - на 15%. Актуальная средняя цена на февраль 2021 года по непроданным квартирам, то есть по фактическому предложению, составляла 83,6 тыс. руб., сообщила она. "Резкий рост цен начался во втором полугодии. Сегмент новостроек сейчас диктует цены на жилищном рынке - за ним подтягивается и "вторичка"", - отметил директор по управлению проектами и инвестициями ГК "Елка девелопмент" Максим Марков. По данным Елены Ермолаевой, на вторичном рынке жилья цены в 2020 году выросли на 6,3%, за январь-февраль 2021 года - еще на 4,1%, потому что здесь рост начался позже, чем на первичном рынке. В феврале 2021 средняя цена составила 77,4 тыс. руб. за 1 кв. м.

Основной причиной роста цен госпожа Ермолаева называет действие программы госипотеки по сниженной ставке, отсутствие зарубежного туризма, что позволяет населению вкладывать в недвижимость средства, не растраченные на поездки, низкие ставки по депозитам, а также фактор того, что покупка новостройки стала "модной тенденцией". Независимый аналитик рынка недвижимости Сергей Николаев считает, что средняя цена на новостройки в городе выросла "не из-за того, что цены повышаются, а потому что "вымываются" дешевые новостройки". Кроме того, рост, по его мнению, поддерживается дефицитом квартир, "причем иногда искусственно созданным". Если на конец 2017 года в регионе оставалось 46,4 тыс. непроданных квартир, то на конец 2020 года - всего 25,1 тыс., отмечает он: "С учетом того, что в год рынок "съедает" 30 тыс. квартир, для баланса нам нужно 40-45 тыс. Когда их меньше, это ярко выраженный рынок продавца, когда больше 45 тыс. - рынок покупателя".

Максим Марков полагает, что все макроэкономические показатели говорят о дальнейшем росте стоимости квадратного метра в Новосибирске. Госпожа Ермолаева, однако, считает, что с учетом отсутствия заметного экономического роста темпы увеличения цен замедлятся. "Большинство семей, которые хотели купить квартиру в новостройке, уже это сделали", - говорит она. При этом госпожа Ермолаева отмечает, что строительные компании обычно не снижают свои цены даже при сокращении спроса.

"По соотношению "цена, качество и льготная ипотека" цены уже выше пиковых. Поэтому рано или поздно, может быть, в течение месяца-двух произойдет резкая остановка цен, и во второй половине года уже увидим какие-то акции от застройщиков", - не исключает Сергей Николаев. В то же время сами застройщики не считают, что ситуация может измениться в ближайшее время. Генеральный директор ГК "Стрижи" Игорь Белокобыльский полагает, что тренд с ростом цен на новостройки продлится в Новосибирске еще 1-1,5 года. Причины он видит в том, что резкий переход на проектное финансирование со счетами эскроу ограничил выброс на рынок новых площадок. "Огромному количеству игроков пришлось, мягко говоря, несладко. Поэтому количество стартапов уменьшается", - объяснил он. Господин Белокобыльский добавил, что их число продолжает сокращаться, а снижение стоимости на 1% в прошлом месяце нельзя считать сломом тренда.

**Похожие сообщения:**

**Коммерсантъ # Красноярск, Красноярск, 23 марта 2021, Новостройки поймали тренд**

[**Коммерсантъ # Новосибирск.ru, Новосибирск, 22 марта 2021, Новостройки поймали тренд**](http://www.kommersant.ru/doc/4740966)

De Facto (facto.ru), Воронеж, 22 марта 2021

Спрос на квартиры в Воронеже может упасть на 40% после сворачивания программы льготной ипотеки

С 1 июля в Воронежской области будет свернута программа ипотеки с господдержкой. Вероятные последствия такого решения для регионального рынка недвижимости оценил глава компании "Инстеп" Анатолий Шмыгалев.

"Для начала нужно отметить, что сегодняшний рост строительной отрасли напрямую связан с программой льготной ипотеки. Если бы ее не было, то думаю, продаж жилья было бы в 1,5 раза меньше, - считает Шмыгалев. - За время действия программы удалось не просто компенсировать потери, связанные с пандемией коронавируса, но и перекрыть их".

Теперь же, по мнению бизнесмена, спрос на недвижимость может упасть на 40%. А вот цены скорее всего станутся на нынешнем уровне.

"Скорее всего, в ближайшее время будет инфляция. И хотим мы этого или нет, но начнется подъем цен абсолютно на все, - констатирует Шмыгалев. - Цены на недвижимость или заморозятся, или начнут снижаться, но только у тех, у кого будет совсем плохо с продажами. Качественное жилье вряд ли подешевеет".

Ситуация для застройщиков осложняется работой по счетам эскроу:

"По моим расчетам, к концу года в банках накопится несколько трлн рублей, внесенных дольщиками жилья. Важно понимать, что это деньги, которые не пойдут в стройку, а будут просто лежать в банках, - поясняет Шмыгалев. - Застройщики же, и так теряя в выручке, теперь вынуждены строить за счет собственных средств, что может привести к сокращению объемов строительства".

Снижение выручки будет аналогичным снижению спроса. Ситуация же напрямую скажется на подрядчиках и субподрядчиках компаний: количество заказов резко сократится. Пока застройщик не берется давать точные прогнозы по цифрам, но не исключает, что компании, которые жили от заказа до заказа, рискуют просто разориться.

Программа льготной ипотеки предполагает возможность купить квартиру в новостройке по ставке 6,5% с первоначальным взносом в 15%. По текущим параметрам, программа должна действовать до 1 июля 2021 года. Воронежская область не попала в список из 24 регионов для продления программы льготной ипотеки, который был озвучен главой Центробанка Эльвирой Набиулинной.

В 2020 году в Воронежской области стоимость квадратного метра жилья в новостройке за год выросла на 22%. Эксперты связывали рост цен именно с программой льготной ипотеки.

Как отмечала в разговоре с DF коммерческий директор агентства недвижимости "Трансферт" Галина Колокольникова, решение о прекращении государственной программы только усилит бум спроса в оставшиеся месяцы. Она отмечала, что снижения цен не стоит ждать и после завершения программы.

[**https://facto.ru/glavnaya\_lenta\_novostej/2021/03/spros\_na\_kvartiry\_v\_voronezhe\_mozhet\_upast\_na\_40\_posle\_svorachivaniya\_programmy\_lgotnoy\_ipoteki/**](https://facto.ru/glavnaya_lenta_novostej/2021/03/spros_na_kvartiry_v_voronezhe_mozhet_upast_na_40_posle_svorachivaniya_programmy_lgotnoy_ipoteki/)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 22 марта 2021, Спрос на квартиры в Воронеже может упасть на 40% после сворачивания программы льготной ипотеки**](https://news-life.pro/voronezh-obl/279350746/)

[**Russia24.pro, Москва, 22 марта 2021, Спрос на квартиры в Воронеже может упасть на 40% после сворачивания программы льготной ипотеки**](https://russia24.pro/voronezh/279350746/)

ТАСС, Москва, 22 марта 2021

Объем выдач льготной ипотеки под 6,5% в феврале вырос в два раза

Показатель достиг отметки в 108 млрд руб. Всего с момента запуска этой программы выдано кредитов на сумму более 1,2 трлн руб.

МОСКВА, 22 марта. /ТАСС/. Объем выдач льготной ипотеки под 6,5% в феврале вырос почти в два раза по сравнению с январем - до 108 млрд руб., говорится в материалах ЦБ РФ.

"Доля программы "Льготная ипотека 6,5%" в выдачах составила около 30%, объем выдач вырос почти двукратно по сравнению с январем, до 108 млрд руб., но все еще отстает от пиковых значений осени 2020 года (около 160 млрд руб. в среднем за месяц)", - отмечается в материале.

В ЦБ напоминают, что всего с момента запуска этой программы выдано кредитов на сумму более 1,2 трлн руб.

Рост ипотечного портфеля ускорился в феврале на 1,8% после сезонно низкого январского прироста в 1%, среднемесячный темп в сентябре - декабре 2020 года составлял около 3%.

В феврале активизировался рост необеспеченного потребительского кредитования, который составил 1% против 0,7% в январе. Рост произошел на фоне восстановления потребительской активности и улучшения экономической ситуации, отмечают в регуляторе.

В феврале корпоративный портфель вырос на 352 млрд руб. или 0,8% против сокращения на 0,2% в январе. Около 200 млрд руб. прироста пришлось на сделки репо с финансовыми организациями, поясняют в ЦБ. Еще около 90 млрд руб. было выдано застройщикам жилья в рамках проектного финансирования. Активный рост корпоративного кредитования произошел у крупных банков из топ-100 (прирост на 2,3%), не являющихся системно значимыми кредитными организациями (СЗКО), при этом рост кредитования СЗКО была более скромной (+0,5%).

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10966455**](https://tass.ru/nedvizhimost/10966455)

**Похожие сообщения:**

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 22 марта 2021, Объем выдач льготной ипотеки под 6,5% в феврале вырос в два раза**](http://finansenew.ru/estate/obem-vydach-lgotnoi-ipoteki-pod-6-5-v-fevrale-vyros-v-dva-raza)

[**Finanz.ru, Москва, 22 марта 2021, Объем выдач льготной ипотеки под 6,5% в феврале вырос в два раза, до 108 млрд руб. - ЦБ**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/obem-vydach-lgotnoy-ipoteki-pod-6-5percent-v-fevrale-vyros-v-dva-raza-do-108-mlrd-rub-cb-1030233183)

**ТАСС # Единая лента, Москва, 22 марта 2021, Объем выдач льготной ипотеки под 6,5% в феврале вырос в два раза, до 108 млрд руб. - ЦБ**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 22 марта 2021, Объем выдач льготной ипотеки под 6,5% в феврале вырос в два раза, до 108 млрд руб. - ЦБ**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 22 марта 2021, Объем выдач льготной ипотеки под 6,5% в феврале вырос в два раза, до 108 млрд руб. - ЦБ**

[**https://www.vesti.ru/article/2540309**](https://www.vesti.ru/article/2540309)

[**Чехов.Net (chexov.net), Чехов, 23 марта 2021, Выдача льготной ипотеки выросла почти в два раза в сравнении с январем**](https://chexov.net/vydacha-lgotnoi-ipoteki-vyrosla-pochti-v-dva-raza-v-sravnenii-s-ianvarem/)

[**https://ru.investing.com/news/economy/article-2042686**](https://ru.investing.com/news/economy/article-2042686)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 22 марта 2021, ЦБ отмечает в феврале оживление кредитования**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/tsb-fev-2021-ojivlenie-kreditovaniya)

[**https://1prime.ru/finance/20210322/833295562.html**](https://1prime.ru/finance/20210322/833295562.html)

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 23 марта 2021, Чистая прибыль российских банков снизилась почти на 20%**](http://finansenew.ru/finance/chistaya-pribyl-rossijskih-bankov-snizilas-pochti-na-20)

[**Newszilla.ru, Москва, 22 марта 2021, Чистая прибыль российских банков снизилась пойти на 20%**](https://newszilla.ru/chistaia-pribyl-rossiiskih-bankov-snizilas-poiti-na-20/)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 22 марта 2021, Банки РФ в феврале нарастили розничное кредитование на 1,4%, корпоративное на 0,8% - ЦБ**

**РИА Новости # РИА Молния, Москва, 22 марта 2021, Банки РФ в феврале нарастили розничное кредитование на 1,4%, корпоративное на 0,8% - ЦБ**

**РИА Новости # Главное, Москва, 22 марта 2021, Банки РФ в феврале нарастили розничное кредитование на 1,4%, корпоративное на 0,8% - ЦБ**

**РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 22 марта 2021, Банки РФ в феврале нарастили розничное кредитование на 1,4%, корпоративное на 0,8% - ЦБ**

**РИА Новости # Экономика: главное, Москва, 22 марта 2021, Банки РФ в феврале нарастили розничное кредитование на 1,4%, корпоративное на 0,8% - ЦБ**

**РИА Новости # Финансы и банки, Москва, 22 марта 2021, Банки РФ в феврале нарастили розничное кредитование на 1,4%, корпоративное на 0,8% - ЦБ**

Lenta.Ru, Москва, 22 марта 2021

Оценены риски "пузыря" на рынке недвижимости

Автор: Бритвин Борис

Международное рейтинговое агентство S&P оценило риски возможного возникновения "пузыря" на российском рынке недвижимости, говорится в релизе компании, поступившем в распоряжение "Ленты.ру".

Аналитики S&P отмечают, что в 2020 году отечественный рынок жилья пережил рост, в основном благодаря поддержке со стороны государства и льготным условиям кредитования. При этом спрос на жилье зачастую превышал предложение, которое сократилось в том числе из-за ограничительных мер, что привело к росту цен.

В нынешнем году авторы ожидают продолжения роста цен на недвижимость, однако он пойдет на спад и составит 15 процентов - против 22 в 2020-м. В следующем году подорожание снизится до 12-14 процентов. Причина - в завершении программы субсидирования ипотечных кредитов, которое ожидается в середине нынешнего года.

Росту цен, по мнению аналитиков, будет способствовать более активное использование эскроу-счетов, на которые по новым правилам полагается зачислять средства дольщиков. До введения дома в эксплуатацию хранящиеся на таких счетах деньги невозможно использовать, а тратить на связанные со строительством цели можно только банковские кредиты. Такой подход повышает прозрачность рынка и вызывает доверие со стороны покупателей, считают авторы.

Также они признают, что в обозримом будущем на рынке недвижимости может возникнуть дисбаланс спроса и предложения, однако это не должно привести к образованию "пузыря", который был бы чреват резким снижением стоимости и обесцениванием активов.

[**https://lenta.ru/news/2021/03/22/bubble/**](https://lenta.ru/news/2021/03/22/bubble/)

**Похожие сообщен:**

[**Городская жилищная служба (9258825.ru), Москва, 22 марта 2021, Оценены риски "пузыря" на рынке недвижимости**](https://9258825.ru/topnews/show.act?newsId=166694750)

[**Searchnews (searchnews.info), Набережные Челны, 22 марта 2021, Оценены риски "пузыря" на рынке недвижимости**](https://searchnews.info/russia/939721-oceneny-riski-puzyrja-na-rynke-nedvizhimosti.html)

[**WebTelek (webtelek.com), Москва, 22 марта 2021, Оценены риски "пузыря" на рынке недвижимости**](http://www.webtelek.com/news/story/2021/03/22/bubble/)

[**Горячая линия ДНР (dnr-hotline.ru), Донецк, 22 марта 2021, Оценены риски "пузыря" на рынке недвижимости**](https://dnr-hotline.ru/20210322-oceneny-riski-puzyrja-na-rynke-nedvizhimosti/?utm_source=rss&utm_medium=rss&utm_campaign=oceneny-riski-puzyrja-na-rynke-nedvizhimosti)

[**Новости обо всем (newsae.ru), Москва, 22 марта 2021, Оценены риски "пузыря" на рынке недвижимости**](https://newsae.ru/novosti/22-03-2021/oceneny_riski_puzyrya_na_rynke_nedvizhimosti/)

[**TmBW.Ru, Кишинёв, 22 марта 2021, Оценены риски "пузыря" на рынке недвижимости**](https://tmbw.ru/otseneny-riski-puzyrya-na-rynke-nedvizhimosti)

[**Lentka.com, Москва, 22 марта 2021, Оценены риски "пузыря" на рынке недвижимости**](http://lentka.com/a/971931/)

[**Прайм Пресс (primepress.info), Москва, 22 марта 2021, Оценены риски "пузыря" на рынке недвижимости**](https://primepress.info/full-news-358319)

[**Dosug.md, Кишинёв, 22 марта 2021, Оценены риски "пузыря" на рынке недвижимости**](https://dosug.md/ru/news/1434158/)

[**Русские новости (rycckienovosti.ru), Минск, 22 марта 2021, Оценены риски "пузыря" на рынке недвижимости**](https://rycckienovosti.ru/2021/03/22/242580/)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 22 марта 2021

В Барнауле отстранили от работы подрядчика, который строил ЖК "Парковый"

БАРНАУЛ, 22 мар - РИА Новости. Компания "Барнаулкапстрой" отказалась от услуг подрядчика, который возводил жилой комплекс "Парковый" в Барнауле и сорвал сроки строительства, сообщает пресс-центр мэрии.

"Генеральный директор "Барнаулкапстроя" Сергей Шумов проинформировал участников совещания об одностороннем расторжении договора генподряда с СК "Стройпанорама" из-за срыва всех сроков проведения работ, а также о том, что практически решен вопрос с новым подрядчиком, который готов достроить третью блок-секцию", - говорится в сообщении.

Ранее сообщалось, что люди, купившие квартиры в ЖК "Парковый", написали открытое письмо губернатору Алтайского края Виктору Томенко, в котором отметили, что рискуют стать первыми в России "обманутыми дольщиками по эскроу-счетам". Они посетовали, что строительство практически заморожено, а застройщика "Барнаулкапстрой" в ближайшее время могут признать банкротом. Томенко пообещал вмешаться в ситуацию и посоветовал администрации города, которая является единственным учредителем компании "Барнаулкапстрой", найти варианты достроить дом, чтобы "сохранить лицо".

В мэрии уточнили, что запущена процедура подготовки акта сверки взаиморасчетов и объемов выполненных работ с компанией "Стройпанорама". Как только акт будет готов, новый подрядчик сможет выйти на объект. Ориентировочно, это произойдет до конца марта.

[**https://realty.ria.ru/20210322/barnaul-1602320865.html**](https://realty.ria.ru/20210322/barnaul-1602320865.html)

**Похожие сообщения:**

[**Факты-новости (fakti-novosti.ru), Москва, 23 марта 2021, В Барнауле отстранили от работы подрядчика, который строил ЖК "Парковый"**](https://fakti-novosti.ru/nedvizhimost/v-barnayle-otstranili-ot-raboty-podriadchika-kotoryi-stroil-jk-parkovyi/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 22 марта 2021, В Барнауле отстранили от работы подрядчика, который строил ЖК "Парковый"**](https://finance.rambler.ru/realty/46056400-v-barnaule-otstranili-ot-raboty-podryadchika-kotoryy-stroil-zhk-parkovyy/)

[**Hornews.ru, Саранск, 22 марта 2021, В Барнауле отвели от работы подрядчика, какой строил ЖК "Парковый" - Недвижимость, 22.03.2021**](https://hornews.ru/2021/03/22/v-barnaule-otstranili-ot-raboty-podryadchika-kotoryy-stroil-zhk-parkovyy-nedvizhimost-22032021.html)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 22 марта 2021, RUcountry передает, что: В Барнауле отстранили от работы подрядчика, который строил ЖК "Парковый"**](http://rucountry.ru/news/v_barnaule_otstranili_ot_raboty_podryadchika_kotoryi_stroil_gk_parkovyi_178536.html)

**РИА Новости # Регионы РФ, Москва, 22 марта 2021, Подрядчика, который строил в Барнауле ЖК "Парковый" и сорвал сроки, отстранили от работы**

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 22 марта 2021, Подрядчика, который строил в Барнауле ЖК "Парковый" и сорвал сроки, отстранили от работы**

**РИА Новости # Все новости, Москва, 22 марта 2021, Подрядчика, который строил в Барнауле ЖК "Парковый" и сорвал сроки, отстранили от работы**

[**https://altayrealt.ru/news/50164-dolshchik-42-kvartir-v-zamorozhennom-zhk-v-barnaule-trebuet-peredat-ploshchadku-pod-okhranu.html**](https://altayrealt.ru/news/50164-dolshchik-42-kvartir-v-zamorozhennom-zhk-v-barnaule-trebuet-peredat-ploshchadku-pod-okhranu.html)

[**https://www.bankfax.ru/news/140755/**](https://www.bankfax.ru/news/140755/)

[**Newsmir.org, Москва, 22 марта 2021, "Барнаулкапстрой" расторг контракт с генподрядчиком проблемного ЖК "Парковый"**](https://newsmir.org/108144)

[**Новости Барнаула (barnaul-news.net), Барнаул, 22 марта 2021, "Барнаулкапстрой" расторг контракт с генподрядчиком проблемного ЖК "Парковый"**](http://barnaul-news.net/other/2021/03/22/195727.html)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 22 марта 2021, "Барнаулкапстрой" расторг контракт с генподрядчиком проблемного ЖК "Парковый"**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/barnaulkapstroy-rastorg-kontrakt-s/92198055/)

[**https://altay.sibdom.ru/news/16289/**](https://altay.sibdom.ru/news/16289/)

[**https://brl.mk.ru/social/2021/03/25/prognali-genpodryadchika-vlasti-barnaula-poobeshhali-dolshhikam-problemnogo-doma-vozobnovlenie-stroyki.html**](https://brl.mk.ru/social/2021/03/25/prognali-genpodryadchika-vlasti-barnaula-poobeshhali-dolshhikam-problemnogo-doma-vozobnovlenie-stroyki.html)

[**https://www.amic.ru/news/479433/**](https://www.amic.ru/news/479433/)

[**HOLME SPACE (holme.ru), Москва, 22 марта 2021, В Барнауле расторгли контракт с генподрядчиком ЖК "Парковый"**](http://holme.ru/news/60585646f1841e5daea90ae5/)

[**Новости Барнаула (barnaul-news.net), Барнаул, 22 марта 2021, В Барнауле расторгли контракт с генподрядчиком ЖК "Парковый"**](http://barnaul-news.net/other/2021/03/22/195771.html)

[**Real Armenia (lratvakan.com), Ереван, 22 марта 2021, В Барнауле расторгли контракт с генподрядчиком ЖК "Парковый"**](http://lratvakan.com/news/964086.html)

[**Russia24.pro, Москва, 22 марта 2021, В Барнауле расторгли контракт с генподрядчиком ЖК "Парковый"**](https://russia24.pro/barnaul/279285544/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 22 марта 2021, В Барнауле расторгли контракт с генподрядчиком ЖК "Парковый"**](https://news-life.pro/barnaul/279285544/)

[**Gorodskoyportal.ru/barnaul, Барнаул, 22 марта 2021, В Барнауле расторгли контракт с генподрядчиком ЖК "Парковый"**](http://gorodskoyportal.ru/barnaul/news/news/68749354/)

Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 22 марта 2021

Предложение в новостройках Красноярска в начале 2021 года выросло незначительно

В конце прошлого года значительно сократилось предложение на первичном рынке жилья. Большинство наиболее востребованных у покупателей объектов: студии и однокомнатные с ценой до 3 млн рублей - к этому моменту оказались разобраны, и тем, кто хотел воспользоваться возможностью купить квартиры по низкой ставке в госипотеку, стало сложно найти подходящий объект.

Специалисты ждали выхода на рынок новых проектов в начале года. Однако их оказалось гораздо меньше, чем хотелось бы и покупателям, и экспертам рынка.

"Новых проектов на рынок в этом году вышло меньше, чем мы рассчитывали, - рассказывает директор АН "КИАН" Ирина Монастырская. - И если посмотреть, что это за объекты, то мы увидим, что часть из них - это продолжение жилых комплексов, которые строительные компании начали пару лет назад. А сейчас они вывели следующие очереди в этих проектах. Конечно, строителям хотелось бы получить ясность, что дальше будет с программой госипотеки. В прошлом году она вызвала серьезный всплеск спроса на рынке жилья, сейчас до окончания действия программы осталось чуть больше трех месяцев, и непонятно, как дальше сложится ситуация со спросом. Если льготную ипотеку оставят только для отдельных категорий покупателей, как сейчас предполагается, тогда на рынок должны выйти строительные проекты, которые будут соответствовать запросам этих категорий".

С начала года продажи открылись в строящемся в Октябрьском районе ЖК "Пушкин" группы компаний "СтройИнновация", в новом доме ЖК "Серебряный" группы компаний "Красстрой", а также в новом проекте группы компаний "Арбан" - первом доме жилого комплекса "Бульвар Цветов". На правобережье стартовали продажи в двух домах жилого комплекса "Апрелевка" компании "Этажи". При этом разрешений на строительство, выданных в конце прошлого года, было больше.

В целом ряде жилых комплексов, на которые строительные компании получили разрешения, продажи не начинались.

"Пока крупные строительные компании ведут строительство за счет собственных ресурсов, аккумулированных в результате реализации ранее сданных проектов. Открывать продажи, а значит, входить в проектное финансирование и использовать счета эскроу, планируют только на заключительных этапах строительства. Другие строительные компании сейчас только приступают к освоению новых площадок, готовя всю необходимую документацию для участия в проектном финансировании. Застройщики выведут их на рынок при условии активного спроса и продления программы льготной ипотеки", - комментирует руководитель отдела продаж новостроек АН "КИАН" Иван Камзалаков.

[**https://finance.rambler.ru/realty/46054966-predlozhenie-v-novostroykah-krasnoyarska-v-nachale-2021-goda-vyroslo-neznachitelno/**](https://finance.rambler.ru/realty/46054966-predlozhenie-v-novostroykah-krasnoyarska-v-nachale-2021-goda-vyroslo-neznachitelno/)

**Похожие сообщения:**

[**Sibdom.ru, Красноярск, 22 марта 2021, Предложение в новостройках Красноярска в начале 2021 года выросло незначительно.**](https://www.sibdom.ru/news/16285/)

Online47.ru, Санкт-Петербург, 22 марта 2021

"Планы будут выполнены": гендиректор Фонда ЖКХ о досрочном переселении граждан из аварийного жилья в Ленобласти

Программа расселения граждан в регионе реализуется успешно

Контроль над реализацией региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленобласти еженедельно осуществляет лично губернатор Александр Дрозденко.

Об этом сегодня, 22 марта, на совещании, посвященном ходу программ расселения аварийного жилья и капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, сообщил председатель комитета по строительству Константин Панкратьев.

"У нас есть план на этот год - переселить более 1700 человек, 32 000 квадратов. Стройка идет на 6 площадках: поселок Ефимовский - 70% готовность, Волосово, Гатчина - готовность 40%, Ополье - дом готов, Подпорожье - 60%. В этом году мы закончим эти дома и начнем проектировать и строить еще 8. Вокруг домов будет все благоустроено", - рассказал он.

Генеральный директор Фонда ЖКХ Константин Цицин заметил, что в Ленинградской области специфический и успешный подход к реализации этой программы.

"Мы поэтому и предложили, чтобы Ленинградская область взяла на себя повышенные обязательства о переселении жилья. Мы вам окажем поддержку. Благодаря такому решению почти 13 тысяч граждан получат свои квартиры и дома, как минимум, на год раньше. Уверен, что все планы будут выполнены и досрочно", - добавил он.

Единственная сложность, уточнил глава профильного областного комитета, заключается в том, что областного регоператора заставляют работать через эскроу-счета, из-за чего отвлекаются бюджетные средства.

"Эскроу-счета в области могут убрать, так как эти дома - госзаказ. Готовьте письмо, мы поработаем с Минстроем этот вопрос", - пообещал председатель набсовета госкорпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ Сергей Степашин.

Отметим, что на территории региона признаны аварийными 1503 многоквартирных дома общей площадью 321 тысяч квадратных метров, в которых проживает 21 тысяча человек. До 1 сентября 2025 года планируется расселить 1316 аварийных домов, в которых проживают 19 тысяч граждан. На эти цели запланировано потратить около 18,5 миллиардов рублей. В 2021 году в Ленинградской области необходимо переселить 1710 человек.

[**https://online47.ru/2021/03/22/plany-budut-vypolneny-gendirektor-fonda-zhkkh-o-dosrochnom-pereselenii-grazhdan-iz-avariynogo-zhilya-v-lenoblasti-122604**](https://online47.ru/2021/03/22/plany-budut-vypolneny-gendirektor-fonda-zhkkh-o-dosrochnom-pereselenii-grazhdan-iz-avariynogo-zhilya-v-lenoblasti-122604)

**Похожие сообщения:**

[**Общая газета Ленинградской области (og47.ru), Никольское, 22 марта 2021, Константин Цицин рассказал о своих намерениях выполнить все планы досрочного переселения граждан из аварийного жилья Ленобласти**](https://og47.ru/2021/03/22/Konstantin-Tcitcin-rasskazal-o-svoikh-namereniyakh-vypolnit-vse-plany-dosrochnogo-pereseleniya-grazhdan-iz-avariinogo-zhilya-Lenoblasti-16939)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 22 марта 2021, "Планы будут выполнены": гендиректор Фонда ЖКХ о досрочном переселении граждан из аварийного жилья в Ленобласти**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247645078)

[**http://47channel.ru/event/konstantin-pankratev-v-2021-godu-v-lenoblasti-pereselyat-okolo-2-tysyac-celovek**](http://47channel.ru/event/konstantin-pankratev-v-2021-godu-v-lenoblasti-pereselyat-okolo-2-tysyac-celovek)

[**https://spbdnevnik.ru/news/2021-03-22/sergey-stepashin-podderzhal-lenoblasti-v-namerenii-osvobodit-operatorov-ot-raboty-po-eskrouschetam**](https://spbdnevnik.ru/news/2021-03-22/sergey-stepashin-podderzhal-lenoblasti-v-namerenii-osvobodit-operatorov-ot-raboty-po-eskrouschetam)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 22 марта 2021

Михаил Хорьков

Логично полагать, что рост продаж и повышение цен на рынке жилья возможны лишь при благоприятном экономическом фоне, при росте доходов населения. Но нелогичный 2020 год перевернул с ног на голову представления о том, что рынок жилья полностью зависит от экономической ситуации в стране. Пока отрасли продолжали испытывать проблемы из-за пандемии и карантинных ограничений, рынок жилья во многих городах удивлял своей активностью.

Win-Win

2019 год нельзя назвать успешным для рынка жилья России. После заметного роста продаж в 2018 году последовал вполне естественный спад на фоне роста конкуренции. Темпы роста ипотечного портфеля замедлились, а объем выдачи новых кредитов сократился, несмотря на снижающиеся ставки. Ожидания на 2020-й у участников рынка были настороженными, поэтому большинство не форсировали вывод новых проектов на рынок. Череда локдаунов в мире и быстрая корректировка прогнозов по мировой экономике в начале 2020 года лишь усиливают негативные ожидания. Инвестиционная пауза затягивается. Покупатели готовятся к будущему кризису своеобразно. В марте рынок жилья оживляется за счет покупателей, которые ждут усугубления ситуации в экономике и ухудшения условий по ипотеке. Но этот период заканчивается уже в апреле, когда половина страны оказывается запертой по домам. Раздумья о новой квартире отложены.

В отличие от 2015 года, когда был реализован первый опыт субсидирования ипотечной ставки, в 2020-м решение о введении льготной ипотеки принимается на опережение. Девелоперы еще не успели ощутить проблемы, а покупатели уже начали атаковать отделы продаж с вопросом - когда будет можно купить квартиру по сниженной ставке. В одних городах этот процесс начался в мае, в других - в июне.

Для тех, кто взял паузу весной, этот подарок от государства оказался как нельзя кстати. Новая квартира так или иначе нужна, а такой шанс представляется не каждый год. Ипотека под 6,5% годовых в этот момент воспринимается как крайне выгодное предложение, временная льгота и справедливая поддержка не только строительного сектора, но и граждан. Классический сценарий вин-вин.

Win-Lose

Неожиданный бум продаж на фоне подешевевшей ипотеки застает девелоперов врасплох. Продажи растут, предложение сокращается, новых проектов готовых к выходу на рынок, мало. Повышение цен "сверх плана" не только не гасит спрос, но и вызывает новую волну ажиотажа. К середине лета на рынок начинают спешить покупатели, напуганные ростом цен. "Покупай, пока не подорожало" - вновь актуальный инструмент продаж. Более того, анализируя выписки Росреестра по сделкам с новостройками, мы видим, что на рынок возвращаются инвесторы. И совсем не те, которые покупают студии про запас для своих детей. Это спекулятивные покупатели, которые вернутся на рынок уже через несколько месяцев.

К марту 2021 года на рынке сохраняются высокие темпы роста цен. С начала 2020 года, по данным платформы bnMAP.pro, рост цен в Москве составил 26%, а предложение сократилось более чем на четверть. В Санкт-Петербурге выбор уменьшился на 35% при росте цен на 37%. В регионах ситуация более контрастная, но почти везде ощущение справедливых ипотечных ставок оказывается разбито о несправедливо высокие цены. Это позиция массового покупателя. Но у девелоперов своя правда. Впервые за много лет они получают возможность компенсировать рост себестоимости строительства. Темпы роста цен на квартиры в предыдущие годы сильно отстали от инфляции и строительной себестоимости.

В результате к началу 2021 года ситуация Win-Win трансформируется. Девелоперы и банки в выигрыше, а покупатели - проигравшие. Рост цен на квартиры съедает все преимущества от низкой ставки - текущие ежемесячные платежи по ипотеке часто превышают доковидные.

Lose-Lose

Ипотечная накачка рынка совпала с переходом на проектное финансирование. И без того инерционный и неповоротливый рынок потерял оперативный простор в принятии решений и стал зависимым еще и от банков. Он не успел сбалансировать повышенный спрос новыми проектами. Но в 2020 году девелоперы активно переоценивали свои возможности и строили планы на следующие два-три года.

Охлаждение спроса в 2021 году вполне прогнозируемый процесс после стремительного роста цен. Но проблемы девелоперов на этом не заканчиваются. В 2021 году с новой силой обостряется дискуссия между ЦБ и Минстроем о продлении льготной ипотеки.

Парадокс текущей ситуации в том, что продление льготной ипотеки уже не сохранит спрос на прежнем повышенном уровне, но ее отмена может вогнать рынки в депрессивное состояние. Все это происходит на фоне оптимистичных планов девелоперов по выводу новых проектов. Многие компании поверили в то, что поддержка спроса через льготную ипотеку будет долгой. Девелоперский цикл длится несколько лет, и здесь крайне важна последовательная и стабильная политика. Но на российском рынке неизменны лишь политические цели "строить больше", а условия игры постоянно меняются. К концу первого квартала 2021 года уже и девелоперы не выглядят выигравшей стороной. Становится очевидно, что льготная ипотека, запущенная в качестве антикризисного инструмента, не может быть базой для долгосрочного развития.

Как выйти из конфликта

Мы часто обсуждаем настроения покупателей, чьи ожидания быстро меняют контуры спроса. Но для рынка не менее важны и настроения девелоперов, которые формируют предложение. В отличие от спроса, здесь быстрые перемены невозможны. И многие девелоперы сейчас в замешательстве, что делать с проектами, которые должны выйти на рынок в 2022-2023 годы?

Глава ЦБ права в том, что антикризисные возможности льготной ипотеки исчерпаны. Кроме того, серьезная проблема ипотечной накачки не только в том, что она разогнала цены, а в том, что поддерживает сложившиеся диспропорции рынка жилья.

Начнем с того, что рынок жилья в России чрезвычайно централизован. На Москву, Санкт-Петербург с Московской и Ленинградской областями приходится более 40% всего строящегося жилья. При этом в данных регионах проживает менее 20% населения страны. Доля Краснодарского края в стройке - около 8% при населении 4%. Во многих регионах строительный сектор находится в депрессивном состоянии, в других же раздут за счет инвестиционных сделок и миграционных потоков. Такой дисбаланс и ранее выглядел странным, а с льготным кредитованием - тем более.

Кроме территориальных диспропорций, на рынке много и качественных проблем. В большинстве городов многоквартирная застройка стремится ввысь. Часто высотные дома строятся на окраине, а иногда в поле. Такое жилье принято называть доступным. Оно становится таковым благодаря ипотеке. Современного, комфортного и малоэтажного пригорода, районов сблокированного жилья во многих городах просто нет. Типология жилья на российском рынке жилья остается узкой. Квартиры строятся в мегаполисах, а жителям малых и средних городов приходится надеяться на самострой, грунтовые дороги и выгребные ямы. Кому повезет - будут отапливать жилье газом, но для многих семей национальным достоянием остаются дрова. Это огромный пласт рынка жилья и простор для развития правильных программ льготного кредитования.

Еще одна проблема современного рынка - смещение предложения в сторону малогабаритного и сверхкомпактного жилья. Средняя площадь строящейся квартиры в Ленинградской области - меньше 39 кв. м. Недалеко ушли и другие лидеры строительной гонки: Краснодарский край и Санкт-Петербург - около 46 кв. м, Московская область - 47 кв. м. Целые районы застраиваются студиями. Компании массово проектируют дома, ориентированные на спрос со стороны тех, кто отоваривает маткапитал, добрав недостающую сумму ипотекой. Стройкомплекс на протяжении нескольких лет штампует жилье для одиноких людей. Дома с "маткапиталками" по 16-20 кв. м - это совсем не тот эффект, на который рассчитывало государство, вводя данный инструмент поддержки.

Льготная ипотека поддерживает и цементирует все эти диспропорции. Эльвира Набиуллина права в том, что льготную ипотеку необходимо переводить из разряда экстренного инструмента поддержки в разряд инструмента развития. Но развитие немыслимо без качественного преобразования и дифференцированного подхода. Обсуждение льготной ипотеки только в разрезе территорий - ложный поиск компромисса. Инструменты развития должны иметь тонкую настройку не только в территориальной, но и в качественной плоскости. Притом что сама шкала льготной ставки может иметь более широкую вариативность, чем "есть-нет". Тонкая настройка рыночных ставок в диапазоне от 1% до 8% для отдельных городов и сегментов может быть более справедливым и эффективным решением. Такой подход сделает более прогнозируемым развитие рынка жилья для девелоперов, а возможности по динамической настройке ставки позволит поддерживать рынки в сбалансированном состоянии.

[**https://realty.rbc.ru/news/60584e629a79474dbca78974**](https://realty.rbc.ru/news/60584e629a79474dbca78974)

**Похожие сообщения:**

[**Blogua.org, Киев, 22 марта 2021, Ипотечный тупик: почему льготное жилищное кредитование не работает**](http://blogua.org/ipotechnyj-tupik-pochemu-lgotnoe-zhilishhnoe-kreditovanie-ne-rabotaet/)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 22 марта 2021, Ипотечный тупик: почему льготное жилищное кредитование не работает**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/ipotechnyiy-tupik-pochemu-lgotnoe-jilischnoe-kreditovanie-ne-rabotaet)

[**https://news.ners.ru/ipotechnyj-tupik-pochemu-lgotnoe-zhilicshnoe-kreditovanie-ne-rabotaet.html**](https://news.ners.ru/ipotechnyj-tupik-pochemu-lgotnoe-zhilicshnoe-kreditovanie-ne-rabotaet.html)

Циан (cian.ru), Москва, 22 марта 2021

Иван Захаров: "Пункт мойки лап для собак еще не означает, что дом бизнес-класса"

Какое жилье предпочитают покупатели в Рязани и Туле, чем отличается комфорт- от бизнес-класса, пользуются ли спросом квартиры с отделкой и почему не хватает хороших рабочих, рассказывает Иван Захаров, коммерческий директор ГК "Капитал".

"После перехода на эскроу рынок очень здорово ужался"

- Много ли строится жилья в Рязани? Как сказался на рынке переход на эскроу-счета?

- В 2018-2019 годах в городе было начато строительство большого количества объектов, которые сейчас достраиваются и сдаются. В 2020-м наша компания начала возводить семь новых проектов в Рязани и Туле. В нынешних реалиях - после перехода на эскроу - рынок очень здорово ужался. Что будет в будущем, покажет время.

- У вас уже все проекты перешли на проектное финансирование?

- Все новые проекты строятся по эскроу.

ЖК "Смарт-квартал "Центральный""

- Какие меры по поддержке девелоперов во время самоизоляции вам действительно помогли?

- В краткосрочной перспективе льготная ипотека стала эффективным инструментом повышения продаж. Также один из наших проектов попал под условия программы "Сельская ипотека" и очень выгодную ставку 2,7% годовых. Но процентное соотношение ипотечных сделок не изменилось: просто люди, которые раньше брали обычную ипотеку, воспользовались предложением и взяли льготные кредиты на жилье. В период самоизоляции и после ее окончания продажи у нас шли очень хорошо. Сейчас рынок ведет себя стандартно, как в обычное время.

"Как строитель, я за реновацию!"

- Есть ли в Рязани ветхое жилье?

- Да, у нас есть жилье, которое требует как минимум реконструкции, а лучше - сноса. В 1990-е у нас строили жилье для определенных маргинальных элементов, которых выдворяли из Москвы. Можно представить, какое жилье возводилось в то сложное время для такой цели. Прошло много лет, все сильно изменилось, а люди там продолжают жить до сих пор.

- Как видно, тема реновации, которую мэр Москвы предлагает распространить по всей России, для Рязани очень актуальна...

- Мое мнение: как строитель, я за реновацию - люблю строить и хочу, чтобы люди жили в комфортных условиях, а не в бараках.

"Понятия классовости размыты"

- Вы возводите жилье комфорт-класса?

- Условно наше жилье можно отнести к комфорт-классу, но понятия классовости размыты. Если ты сделал пункт мойки лап для собак, это не значит, что у тебя бизнес-класс.

У нас есть собственная концепция смарт-домов, которой мы придерживаемся. Она предполагает, что все наружные стены - несущие, внутри квартиры нет ни одной несущей стены, что позволяет жильцам делать перепланировки. В квартирах высокие потолки (от 2,7 до 3,3 м), в некоторых ванных есть окна, в ряде квартир есть собственные террасы площадью от 12 до 18 кв. м. Ну и пункт мойки лап грех не поставить.

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м у нас - 58 тыс. рублей, но для тех материалов, которые мы используем, это очень немного.

- Вы возводите жилье не только в Рязани, но и в Туле. ЖК чем-то отличаются?

- В общем и целом нет. Мы придерживаемся стандартов качества ГК "Капитал" и концепции "Смарт 2.0" в обоих городах.

- Собираетесь ли вы выходить на рынок других городов?

- Мы планируем экспансию в другие регионы, рассматриваем некоторые города, но называть их пока рано.

- Сколько проектов вашей компании находится в стадии строительства?

- 27 в двух городах - Рязани и Туле. ГК "Капитал" - единственный застройщик в Туле, который ввел в эксплуатацию дома с индивидуальным отоплением - в ЖК "Смарт-квартал на Сурикова".

ЖК "Смарт-квартал "Центральный""

В Рязани у нас активно развивается два масштабных проекта - это "Смарт-квартал "Центральный"" и "Бульвар оптимистов". ЖК "Центральный" будет состоять из пяти домов. Он находится в центре города, за торгово-развлекательным центром "Премьер", - это интересная локация, где начнется строительство нового Брестского разъезда, будет облагороженная набережная.

"Смарт-квартал "Бульвар оптимистов"" сочетает преимущества городской и загородной жизни. До центра города ехать всего 10 минут. Поля и леса начинаются буквально в 10 м от жилого комплекса - я хожу туда спортом заниматься.

ЖК "Смарт-квартал "Бульвар оптимистов""

Мы строим жилые дома по всему городу - во многих объектах финишные работы будут завершены после прихода тепла.

"Сейчас проблема - найти хорошего рабочего"

- Насколько выросла стоимость жилья в Рязани в прошлом году?

- Значительно: не так, как в Москве, но близко к этому. Цены на жилье поднялись из-за того, что подорожало абсолютно все, включая рабочую силу. Если до пандемии можно было найти хорошего рабочего за нормальные деньги, то сейчас проблема - просто найти хорошего рабочего. Наши подрядчики тоже испытали трудности: часть из них просела в кадровом вопросе, часть оказалась не готова к новым реалиям. Мы очень рады за тех, кто выдержал и преуспел.

- Подорожали ли стройматериалы?

- Очень подорожали все сложные импортные позиции - например, котлы. У нас до сих пор некоторые заказы не привезены. Увеличилась стоимость стройматериалов, никак не связанных с курсом доллара. Так, уже заметно подорожала арматура и, насколько мне известно, предстоит очередное повышение цены.

"Студии по 14 кв. м не наша история"

- В Рязани есть высотное строительство?

- Этажность варьируется от района, плотности существующей застройки, инсоляции и других факторов. Мы возводим и 27-этажные, и 10-этажные дома.

- Какое жилье чаще всего покупают в Рязани?

- В наших проектах представлена вся продуктовая линейка - от 27 до 110 кв. м, есть студии, квартиры евростандарта с большими кухнями-гостиными. Чаще всего покупатели отдают предпочтение именно этому формату. Самые ходовые квартиры - 46-50 кв. м. Площадь студий в наших проектах - от 27 кв. м.

Наша задача не в том, чтобы построить, продать и забыть, а чтобы строить комфортное жилье. Почти все наши сотрудники живут в наших домах не просто так. Поэтому студии по 14 кв. м не наша история. Когда у нас укладывается первый этаж дома, приезжает огромная комиссия (проектировщики, отдел продаж и пр.) и проходит весь этаж. Бывает, что после этого мы сносим всю внутреннюю кладку, выкладываем заново и что-то еще корректируем - до тех пор, пока планировка дома нас полностью не устроит.

- Какая часть квартир сдается в ваших проектах с отделкой?

- Раньше мы вообще делали квартиры с ремонтом под каждого клиента, согласовывали чуть ли не цвет шурупов. Конечно, при массовом строительстве это нереально. Теперь предлагаем ремонт как пакетное предложение. В прошлом году хорошо продавались квартиры с отделкой, да и в этом году тоже - мы отмечаем определенный прирост спроса на такие квартиры.

ЖК "Смарт-квартал "Лето""

- Как меняются требования покупателей к жилью?

- Клиенты более грамотные, владеют информацией - большинство приходят к нам с изначальными знаниями, что радует. Пожелания к жилью, как правило, стандартные: цена, местоположение, транспортная доступность, наличие парковочного места. Также покупатели хотят видеть развитую инфраструктуру: школу, детский сад, торговый центр, спортивный клуб. Часто бывают вопросы по этажности.

"Строительство и управление - это разные виды деятельности"

- Первые этажи вы отдаете под инфраструктуру?

- Не всегда. На первых этажах у нас квартиры с террасами. Мы вырезаем кусок земли, огораживаем его, и жители первого этажа пользуются им как личным пространством. У нас на первых и последних этажах высота потолков - около 3 м.

- Раньше люди не любили последние этажи...

- И теперь по-прежнему не особо любят. Но я как человек, над головой которого уже семь лет делают ремонт, фанат последних этажей. Если раньше люди боялись протечек, то современная кровля делается из таких материалов, что вероятность протечки ничтожно мала.

- Вы сами управляете вашими объектами?

- Нет, мы считаем, что строительство и обеспечение жизнеспособности здания - это разные виды деятельности. Мы предпочитаем заниматься тем, что хорошо умеем делать. Поэтому передаем готовые объекты профессиональным управляющим компаниям.

- В каком из ЖК вашей компании вы хотели бы жить?

- Я и так живу в одном из самых первых проектов нашей компании - у меня отличная квартира.

- Как вы отдыхаете, чем любите заниматься в свободное время?

- Недавно загорелся триатлоном - скоро будет первый старт. А так много чем - увлечения переменчивы, как и сама жизнь.

[**https://www.cian.ru/stati-ivan-zaharov-punkt-mojki-lap-dlja-sobak-esche-ne-oznachaet-chto-dom-biznes-klassa-315798/**](https://www.cian.ru/stati-ivan-zaharov-punkt-mojki-lap-dlja-sobak-esche-ne-oznachaet-chto-dom-biznes-klassa-315798/)

Утро.ru, Москва, 22 марта 2021

Рухнут ли в России цены на жилье

Автор: Левыкин Юрий

В 2020 году стоимость недвижимости в России росла по нескольким причинам

Цены на жилую недвижимость в РФ бьют все возможные рекорды роста, причем теперь уже в общемировом масштабе. По данным доклада международной консалтинговой группы Knight Frank, проанализировавшей ситуацию с недвижимостью в 56 странах и территориях, в 2020 году Россия заняла четвертое место в мире по темпам роста цен на жилье.

Как следует из доклада Knight Frank, темпы роста цен на жилую недвижимость в России в минувшем году составили 14%. По этому показателю ее опережают лишь Турция, где цены за год подскочили на 30,3%, Новая Зеландия (18,6%) и Словакия (16%). В первую десятку списка вошли также Люксембург (13,6%), Польша (10,9%), США (10,4%), Перу (10,3%), Швеция (10,9%), Австрия (10%).

Почему растем?

На первый взгляд, рост цен на недвижимость в условиях пандемии и экономического кризиса может показаться чем-то странным. Но это лишь на первый, ибо в остальном эксперты находят вполне четкие объяснения происходящему.

По словам руководителя аналитического департамента AMarkets Артема Деева, в 2020 году стоимость недвижимости в России росла по нескольким причинам: "Во-первых, девальвация рубля на 22% к доллару и на 30% к евро привела к росту стоимости металлов и других строительных материалов. Во-вторых, сказался эффект от перехода строительной отрасли на эскроу-счета в 2019 году - это длительный процесс, который также отразился на ценах квадратных метров жилья. В-третьих, ослабление рубля привело к тому, что многие россияне начали инвестировать в недвижимость - покупать квартиры с целью их дальнейшей сдачи в аренду (доля таких сделок выросла на 20%). И последнее обстоятельство, которое толкнуло цены вверх - это программа льготной ипотеки под 6,5%, за счет которой на рынке недвижимости появился ажиотажный спрос. Цены выросли как на новостройки, так и на вторичном рынке".

С ним отчасти соглашается аналитик Институт комплексных стратегических исследований Наталья Чуркина. По ее словам, значительный рост цен на жилье связан со сложившимся дисбалансом спроса и предложения на рынке. Она также отмечает, что спрос на жилую недвижимость в 2020 г. был поддержан программой льготного ипотечного кредитования. Однако, при этом, аналитик обращает внимание на то, что несмотря на рост объемов ипотечного кредитования, темпы ввода жилья не были увеличены соответствующим образом. Так, в прошлом году было введено 80,6 млн кв. м жилья, и это лишь на 0,4% больше, чем в 2019 г.

"Это не значит, что в росте цен на жилье виновата госпрограмма льготной ипотеки, - пояснила изданию "Утро.ру" Наталья Чуркина. - Проблема заключается в отсутствии роста объемов строительства жилья. При этом опыт отдельных прошлых лет показывает, что больше строить возможно. Так, в 2014-2015 гг., было введено 84,2 мл кв. м и 85,3 млн кв. м соответственно. Более того, в соответствующем нацпроекте "Жилье и городская среда" определены более высокие цели по вводу жилья, чем мы имеем в реальности. В частности, на 2020 г. стояла цель по вводу 98 млн кв. м жилья, что на 21,6% больше, чем в итоге было построено".

Ждать ли обвала?

Этим вопросом задаются сегодня многие, кто так или иначе связан с рынком жилой недвижимости. Действительно, складывающаяся ситуация все больше напоминает рыночный пузырь, готовый схлопнуться при первой же возможности.

Однако, опрошенные "Утро.ру" эксперты не склонны считать, что происходящее сегодня на рынке жилья закончится обвалом.

По мнению Артема Деева, его не случится потому, что Центральный Банк охлаждает рынок, чтобы не допустить возникновения пузыря на рынке ипотеки. Помимо этого эксперт ожидает и скорого сокращения спроса на недвижимость со стороны покупателей.

"Сокращение спроса приведет к тому, что и цены не будут расти такими же темпами, как в прошлом году. Этому будет способствовать и сокращение доходов населения - все, кто хотел приобрести недвижимость по низким ипотечным ставкам, это уже сделал", - резюмирует Деев.

С ним согласен и исполнительный директор департамента рынка капиталов ИК "Универ Капитал" Артем Тузов.

"Обвала цен на рынке жилья ждать не стоит, так как недвижимость в нашей стране всегда пользуется повышенным спросом. Во-первых, как средство вложения и приумножения средств, во-вторых, как возможность улучшить свои жилищные условия", - говорит эксперт. Он связывает рост цен с программой льготной ипотеки, которая должна завершиться к 1 июля 2021 года. После ее окончания, по его мнению, цены на жилье в России должны будут стабилизироваться.

Не решение проблемы

Впрочем, стабилизация рынка недвижимости предстоящим летом, даже если она действительно произойдет, не будет означать окончательного решения "квартирного вопроса" в стране.

По мнению Натальи Чуркиной, сегодня России крайне необходимо увеличение объемов ввода жилья, так как обеспеченность жильем на душу населения в стране в 1,5-2,5 раза ниже, чем в ЕС и США.

"За счет одной лишь программы льготной ипотеки данную проблему не решить, - резюмирует эксперт. - Например, застройщикам также нужно обеспечить возможности доступного долгосрочного кредитования. В таком случае цены на жилье могут пойти вниз за счет расширения объемов предложения, вызванного снижением издержек застройщиков".

[**https://ytro.ru/news/economics/2021/03/22/1476951.shtml**](https://ytro.ru/news/economics/2021/03/22/1476951.shtml)

**Похожие сообщения:**

[**Институт комплексных стратегических исследований (icss.ru), Москва, 22 марта 2021, "Рухнут ли в России цены на жилье"**](https://icss.ru/novosti/rukhnut-li-v-rossii-tseny-na-zhile)

[**Ёпрст новости (news.eprst.ru), Москва, 22 марта 2021, Рухнут ли в России цены на жилье**](http://news.eprst.ru/news.php?id=427158)

Пучежские вести (puch-vesti.ru), Пучеж, 22 марта 2021

В Ивановской области долевое строительство набирает обороты

За 2020 год в регионе число эскроу-счетов увеличилось более чем в пять раз. К началу 2021-го объем средств действующих кредитных договоров превысил 700 миллионов рублей, более 305 миллионов уже перечислены застройщикам в счет оплаты полученного жилья или направлены на погашение полученных ими кредитов на строительство жилья. Всего на начало года открыто 130 таких счетов.

С 2019 года купить квартиру на стадии строительства можно только через счета эскроу. Эта схема покупки призвана защитить деньги будущих владельцев жилья, так как при таком механизме средства на счетах переходят к застройщикам только после сдачи построенного здания в эксплуатацию.

Финансирование строительства осуществляется за счет кредита, который банк дает строительной компании, или собственных средств застройщика. Суммы до 10 миллионов рублей на счетах эскроу страхуются. Эта сумма покрывает стоимость подавляющего большинства квартир. Так власти предотвращают проблему с обманом дольщиков.

Управляющий ивановским отделением Банка России Дмитрий Николаев рассказал: "Долевое строительство интересно ивановцам не только безопасностью проведения расчетов между покупателем и продавцом, но и программами государственной поддержки. Более подробно ознакомиться с тем, что такое эскроу счета вам поможет информационно-просветительский ресурс Fincult.info". По данным департамента экономического развития и торговли Ивановской области, в январе 2021 года по сравнению с аналогичным периодом 2020 года ввод жилых домов в эксплуатацию вырос на 33%.

[**http://puch-vesti.ru/articles/media/2021/3/22/v-ivanovskoj-oblasti-dolevoe-stroitelstvo-nabiraet-oborotyi/**](http://puch-vesti.ru/articles/media/2021/3/22/v-ivanovskoj-oblasti-dolevoe-stroitelstvo-nabiraet-oborotyi/)

**Похожие сообщения:**

**Приволжская Новь, Приволжск, 25 марта 2021**

**Наше слово # Иваново, Иваново, 23 марта 2021**

Бизнес Online (business-gazeta.ru), Казань, 22 марта 2021

Если Набиуллина победит Хуснуллина: рухнут ли цены на жилье после отмены льготной ипотеки?

Пока идут дискуссии, квартир в Казани осталось на два месяца продаж, говорят застройщики Повышение ставки ЦБ и разговоры о скором "закруглении" ипотеки под 6,5% вгоняют покупателей квартир в очередной ажиотаж. Но что будет после? Может, потом, когда волна схлынет, мы забудем про цены от 100 тыс. рублей за "квадрат"? Не дождетесь, отвечают застройщики. Максимум увеличится число маркетинговых акций, где проценты по ипотеке будут "вшиты" в цену, добавляют риелторы. О том, почему сложилась такая ситуация, - в материале "БИЗНЕС Online".

Как только Марат Хуснуллин (в центре) заявил, что продление льготной ипотеки зависит от уровня ключевой ставки ЦБ, регулятор объявил об ужесточении монетарной политики (справа - министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин) Фото: © Григорий Сысоев, РИА "Новости"

"Марат Шакирзянович атакует, Эльвира Сахипзадовна пытается сказать..."

Сегодня ситуация на рынке жилой недвижимости России сводится к простой формуле из двух тюркских слагаемых: "Набиуллина против Хуснуллина". В начале марта глава Центробанка Эльвира Набиуллина объявила о том, что введенная в разгар "коронакризиса" с легкой руки президента России Владимира Путина программа льготной ипотеки, по которой кредиты на новостройки выдают под 6,5% годовых, изжила себя и начала не разгонять, а, напротив, тормозить рынок жилья.

ЦБ предложил сохранить льготную ипотеку после 1 июля, когда истекает очередное продление срока программы, только в 24 регионах России. Отсутствие в списке Татарстана и присутствие там Башкортостана всколыхнуло участников казанского рынка жилья. Минстрой РТ публично не согласился с позицией Центробанка. Первый замминистра строительства, архитектуры и ЖКХ Татарстана Алексей Фролов заявил, что программу льготной ипотеки под 6,5% годовых нужно продлить как в Татарстане, так и по всей России.

Башкортостану можно, а Татарстану нельзя: Набиуллина огласила, кому готова продлить льготную ипотеку

"Вообще мы как субъект, так как у нас Рустам Нургалиевич ( Минниханов - президент Татарстана - прим. ред. ) возглавляет рабочую группу [Госсовета РФ], инициировали эту льготную ипотеку. Мы считаем, что ее нужно продлевать", - сказал Фролов.

Рустам Минниханов руководит рабочей группой Госсовета РФ по строительству, ЖКХ и городской среде, которая сейчас рассматривает вопрос продления льготной ипотеки после 1 июля. "Марат Шакирзянович ( Хуснуллин - вице-премьер РФ - прим. ред. ) атакует, Эльвира Сахипзадовна пытается сказать, что все это увеличило стоимость квадратного метра. Каждый там свои аргументы приводит, - заявлял ранее президент РТ. - Стройка - это еще и экономика нашей страны, и металл, и цемент, потому я [идеи] об этом тоже неоднократно в решениях нашей комиссии продвигаю. Пока у нас не все совпадает с Центробанком".

И вот после того, как 16 марта Марат Хуснуллин заявил, что продление льготной ипотеки зависит от уровня ключевой ставки ЦБ, регулятор ввел в бой "ставочную артиллерию". Через два дня Мадам Брошкина, как стали называть Эльвиру Сахипзадовну за пристрастие к " говорящим брошкам ", объявила об ужесточении монетарной политики. Ключевая ставка подросла на 0,25 до 4,5%. По данным информированных источников, все идет к тому, что повышение не последнее: звучат прогнозы о 6-процентном пороге. При этом Набиуллина заявила, что если и продлевать льготы по ипотеке, то только до конца 2021 года. А список регионов ЦБ готов пересмотреть.

Что такое "путинская" ипотека и сколько ее в Татарстане?

Программу льготной ипотеки под 6,5% годовых для покупателей жилья в новостройках утвердили в конце апреля 2020 года с одобрения президента России Путина. Цель - поддержка строительной отрасли, столкнувшейся с падающим спросом и оттоком денег населения из-за "коронавирусного" спада в экономике, а также улучшение жилищных условий россиян.

Максимальная сумма кредита для жителей Москвы и Санкт-Петербурга, а также Московской и Ленинградской областей составляет 12 млн рублей, для других регионов - 6 млн рублей. Программу ввели до 1 ноября 2020 года, но в конце октября премьер-министр России Михаил Мишустин продлил ее до 1 июля 2021-го.

В Татарстане с апреля 2020-го по февраль 2021 года зарегистрировано 7 444 льготных ипотечных кредита. Больше всего их в Казани (5 342) и Набережных Челнах (1 376). Далее идут Зеленодольский район (209), Альметьевский (202) и Лаишевский (95).

Быть или не быть "путинке" в РТ, станет известно после 15 апреля. К этому дню Мишустин поручил минфину, минстрою и ЦБ подготовить предложения по дальнейшей реализации льготных ипотечных госпрограмм. Середины апреля ждут теперь и казанские девелоперы.

В Татарстане с апреля 2020-го по февраль 2021 года зарегистрировано 7 444 льготных ипотечных кредита. Больше всего их в Казани (5 342) и Набережных Челнах (1 376). Далее идут Зеленодольский район (209), Альметьевский (202) и Лаишевский (95) Фото: "БИЗНЕС Online"

"Даже если льготную ипотеку сохранят, спрос не может расти вечно"

Ожидаемая отмена "путинки", доля которой в объеме выдаваемой в Татарстане ипотеки примерно 20%, явно подогреет спрос на первичное жилье, считают опрошенные "БИЗНЕС Online" эксперты. Но он все равно постепенно замедляется. Представитель аналитической компании Digital Development - оператора цифровой платформы аналитики новостроек bnMAP.pro - Михаил Жданович отмечает, что еще в декабре продажа "долевки" в комфорт-классе в Казани сократилась вдвое до 650 сделок в сравнении с октябрем. "Даже если льготную ипотеку сохранят, спрос не может расти вечно", - говорит эксперт.

Как полагает заместитель гендиректора "Унистроя" Искандер Юсупов, отмена "путинки" мало скажется на рынке. Да, если ипотечный платеж за квартиру после отмены льготной ипотеки поднимется с 21 тыс. до 22 тыс. в месяц, покупатели заплатят не задумываясь. Но если сбудутся прогнозы по повышению ключевой ставки ЦБ до 6% годовых, тогда ставка по ипотеке поднимется до 9-10%, что уже ощутимо. Но, в принципе, рынок жил при ставках и 12%, и 17% годовых: как говорится, плавали - знаем. Тем не менее отмена "путинки" ударит по покупателю: цены на новостройки уже поднялись, а тут еще и льготной ставки лишили...

С такими оценками согласна и руководитель агентства недвижимости "Счастливый дом" Анастасия Гизатова. На фоне разговоров об отмене льготной программы маркетологи стройкомпаний призывают покупателей "успеть купить до...", предлагают "выгодные условия до...", отмечает эксперт. "Но если посмотреть на поведение покупателей, для них два пункта по процентам в плюс или в минус - это не так важно. Общее число покупателей не уменьшится, если ипотека, допустим, станет 8,5 процента годовых. Те, кто планировал купить, и так купят, - рассуждает Гизатова. - Льготная ставка больше влияет на активность со стороны инвесторов - тех, кто решил вложить деньги в недвижимость с привлечением ипотечного кредита. Хотя выгода здесь достаточно сомнительна".

Инвесторов на рынке стало меньше, отмечает руководитель отдела ипотеки агентства недвижимости "Флэт" Венера Евстратова. "Динамика инвестиционных сделок уменьшилась. Многие сделали капиталовложения в период, когда программа льготной ипотеки только стартовала, тогда был инвестиционный бум, - рассказывает Евстратова. - Жилье, как и прежде, покупают в основном для личных нужд бизнесмены и офисные работники, люди, у которых появляются семьи, рождаются дети".

Успеть купить

В апреле будет резкое повышение спроса

Андрей Савельев председатель гильдии риелторов РТ

В компании "Ак Барс Девелопмент" уже фиксируют увеличение темпов продаж по сравнению с прошлым годом и считают это сезонным фактором. На фоне новостей о скором завершении программы льготной ипотеки здесь предрекают вероятный скачок продаж и, как следствие, снижение объемов предложения. "Покупатели будут стремиться успеть совершить покупку по действующим условиям, - говорит заместитель генерального директора компании Руслан Сагитов. - В дальнейшем снижение спроса в случае отмены программы будет связано прежде всего с тем, что стоимость жилья не уменьшится. И участникам рынка потребуется определенное время для того, чтобы подстроиться под новые условия. Поэтому пока действует такой инструмент приобретения жилой недвижимости, как льготная ипотека, лучше не откладывать покупку".

Очередного роста продаж стоит ждать уже во втором квартале, считают и в СМУ-88. Скорее всего, он будет на уровне осеннего ажиотажа. А это означает, что все интересные предложения выметут с рынка сразу. Дефицит предложения уже отмечен в секторе малогабаритных квартир как в новостройках, так и на вторичном рынке, отмечают риелторы. А дефицит всегда разогревает цены, но о нем мы еще поговорим ниже.

Февраль побил рекорд пяти лет по продажам вторичного жилья в Казани - за месяц в столице РТ заключили 4,9 тыс. сделок, что в 2,7 раза больше аналогичного показателя прошлого года Фото: "БИЗНЕС Online"

В Казани бум "вторички"

Казань - яркий пример несоразмерности роста стоимости жилья и зарплат, о которой говорила и руководитель Центробанка. Столица РТ заняла последнюю строчку рейтинга портала Urbanus.ru и ресурса bnMAP.pro по доступности жилья среди 9 крупнейших городов России. Для покупки квартиры среднего сегмента жителям столицы РТ понадобится 152 зарплаты, или 12 лет непрерывной работы. В Нижнем Новгороде, Москве и Санкт-Петербурге жилье оказалось доступнее. Столица РТ, будучи аутсайдером по средним зарплатам, в 2020 году побила рекорд и по росту стоимости недвижимости, став третьей столицей цен на жилье - цена квадратного метра перевалила за 100 тыс. рублей.

Однако не будем лукавить: не на среднюю зарплату покупают новые квартиры! Никто не копит 12 лет, чтобы ощутить прелести нового подъезда и вдохнуть запахи свежего ремонта. Стартовым капиталом обычно служит уже имеющееся жилье: казанцы стремятся улучшить жилищные условия. По словам Юсупова, программа trade-in по обмену старых квартир на новые становится все более популярной. Недостающую сумму восполняют за счет ипотеки, и тогда финансовая нагрузка становится доступной широкому кругу покупателей. Но и у этой медали, конечно, есть обратная сторона. Кто-то ведь покупает подержанные квартиры.

Не пузырь ли это: почему Казань стала "третьей столицей" цен на жилье?

Февраль побил рекорд пяти лет по продажам вторичного жилья в Казани. За месяц в столице РТ заключено 4,9 тыс. сделок. Число регистраций прав собственности на квартиры в новостройках выросло только на 13% до 1,3 тыс. в сравнении с аналогичным периодом 2020 года, но в сравнении с январем продажи новостроек упали аж на 32%, следует из статистики Росреестра РТ.

В любом случае в обоих сегментах рынка жилья Казани пока и близко не наблюдается ничего похожего на спад продаж. В итоге казанский "квадрат" продолжает дорожать: за месяц Domofond.ru фиксирует рост стоимости нового жилья на 2,5% до 103,8 тыс. рублей за квадратный метр, а за год - на 30%. Богатеют и владельцы старых квартир: средняя цена "квадрата" вторичной недвижимости за год выросла на 19,7% до 94,4 тыс. рублей, а за прошлый месяц - на 3,2%. По данным bnMAP.pro, первую половину 2020 года средний чек на новую квартиру держался в районе 4,8 млн рублей. К концу сентября он приблизился к 5 млн рублей, а в конце прошлого года составил почти 5,5 млн рублей! Это подтверждает слова главы ЦБ о том, что льготная поддержка ушла в рост цен. С начала 2021 года средняя стоимость новой квартиры в Казани поднялась уже до 5,8 млн рублей. Кошмар для тех, у кого нет старой квартиры на продажу, а также барьер для приезжих из городов с дешевой недвижимостью.

Но участники рынка уже видят свет (ну или мрак, смотря с чьей стороны - покупателя или продавца - посмотреть) в конце туннеля. Дальнейшего настолько же масштабного роста цен ожидать не стоит, говорят наши эксперты. Максимум квартиры подорожают еще на 5-10% до конца года, то есть на 1-2 показателя инфляции. Опять же вспомним Набиуллину: имеет смысл сдерживать рост цен всеми мерами - тогда, глядишь, и сохранят льготную ипотеку в Татарстане.

Как часто поднимаются цены?

Если раньше рост цен мы ожидали один раз в квартал, то теперь норма - это раз в две недели или месяц. Поэтому сегодня льготная ипотека не всегда выгодна

Венера Евстратова руководитель отдела ипотеки агентства недвижимости "Флэт"

По словам Ждановича, выгоду от субсидируемой государством ипотечной ставки успели получить те, кто купил жилье в первые 3-4 месяца после ее введения, пока цены не рванули вверх. "Ну а затем выгоду получали девелоперы, так как рост цен полностью перекрыл выгоду от льготной ипотечной ставки", - говорит эксперт.

Савельев приводит другой расчет. "Минимальная цена квартиры в новостройке Казани - 3 миллиона рублей. Первоначальный взнос - 600 тысяч. За первого ребенка положен маткапитал 450 тысяч. Благодаря программе население получило возможность, вложив лишь 150 тысяч, купить квартиру. Я думаю, данная программа большому количеству семей в Татарстане помогла решить жилищный вопрос. Жилье на несколько пунктов стало доступнее для казанцев", - говорит эксперт.

Застройщики не согласны с заявлением главы ЦБ о том, что дополнительный спрос, который стимулируется льготной ипотекой, уходит прежде всего в рост цен. "Ценовая политика изменилась не по причине появления программы льготной ипотеки. Из-за пандемии рынок столкнулся с логистическими проблемами поставщиков сырья. Закрытые границы создали сложности с привлечением на стройки трудовых ресурсов, - отмечают в компании "Ак Барс Девелопмент". - Возросла цена на арматуру и другие строительные материалы. Все это повлияло на стоимость строительства".

Такого же мнения придерживаются в СМУ-88: подорожала рабочая сила, потому что рабочих стало ощутимо меньше, поднялась стоимость строительных материалов - в первые месяцы пандемии цены взлетели на 50-70% и росли в течение года. "Кстати, хочу заметить, что в данной ситуации первую половину 2020 года застройщики не повышали цены и начали компенсировать свои потери только при появлении льготной ипотеки. В дальнейшем цены будут зависеть от готовности дома и общей экономической обстановки", - говорит Вольфсон.

В Казани - рынок продавца. Кто "поживился" на льготной ипотеке?

Очень любопытно, кто снимает сливки с рынка новостроек. "Коронакризис" по итогам трех кварталов 2020 года изменил расстановку сил в топ-10 застройщиков Казани. Перемены зафиксировала аналитическая компания Digital Development - оператор цифровой платформы аналитики новостроек bnMAP.pro. Вторичный рынок в данную систему не входит.

По итогам 12 месяцев 2020 года тройку лидеров возглавил "Ак Барс Дом", на втором месте - СМУ-88, на третьем - #Суварстроит. За прошлый год перечисленные компании поглотили 49% казанского рынка жилья. На четвертом месте - "Унистрой", следом идет строительная компания "ТСИ", которую связывают с окружением вице-премьера РФ Хуснуллина, за ней следует "РентСити" - застройщик ЖК "Паруса", за которым стоит бизнесмен из ЯНАО Сабир Умаров. В десятку вошли специализированный застройщик "Яркий" (группа компаний "ЖИК" Эмиля Хуснутдинова ), "Грань" Леонида Анисимова, "Бриз" Андрея Белякова, "Арт-Строй" Николая Самилова. Топ-10 девелоперов в 2020 году занял 82% казанского рынка новостроек. В общей сложности перечисленной десяткой компаний продано около 13 тыс. квартир, из них физлицам - почти 11 тысяч.

Еще больший праздник на улице крупнейших банкиров. В 2020 году 60% ипотечных сделок пришлось всего лишь на два банка: ВТБ и Сбер. За ними идет Ак Барс Банк, на четвертом месте - Альфа-Банк. За прошлый год в кредит приобретено 67% квартир в казанских новостройках, что на 26% больше, чем в 2019-м. Самый распространенный срок "ипотечной кабалы" - около 18 лет.

В целом в Казани сложился рынок продавца, и он дефицитный: при введении эскроу девелоперы опасались начинать новые проекты. В результате сейчас наблюдается нехватка хороших предложений. В приватных разговорах застройщики говорят, что еще до начала новых проектов они уже расписывают очередь покупателей. Более того, порой приходится сразу же пересматривать политику продаж и увеличивать цену так, чтобы все квартиры не расхватали прямо на старте.

Дефицит квартир в Казани сохраняется

Речь о дефиците строящегося жилья идет последний год, и пока ситуация тут особо не поменялась

Илья Вольфсон гендиректор группы компаний "СМУ-88"

По мнению Юсупова, глубина дефицита в Казани действительно велика. "Унистрой" замерял уровень предложения квартир: если вдруг завтра остановятся все стройки, то распродать весь имеющийся запас квартир можно всего лишь за 2-3 месяца. В Уфе, где ЦБ рекомендовал сохранить льготную ипотеку, глубина предложения втрое выше.

"Час ПИК" в Казани: любимый застройщик Хуснуллина запустил коготок в земельный банк Семина

Мнение девелоперов подтверждается цифрами. В 2020 году на рынке новостроек Казани вели 40 проектов - на 41% меньше 2019-го. Число продаваемых квартир сократилось на 42,8% до 20,4 тысячи. И казанские застройщики коммерческого жилья по-прежнему не торопятся начинать новые проекты. С начала 2021 года в городе выдали лишь 9 разрешений на строительство многоквартирного жилья, 6 из которых взял Госжилфонд при президенте РТ для соципотечного микрорайона "Салават Купере". Три других - под точечную застройку. Так, ООО "Цементоптторг-Риэлт" построит многоквартирный дом на улице Космонавтов. Компанией владеет Андрей Шишикин из бизнес-группы "Цементоптторг" по производству бетона, железобетонных изделий и розничной продажи цемента. Компания входит в число крупнейших дилеров цемента в Казани, РТ и еще в 2015 году она строила планы по самостоятельному строительству жилья. "Тэкоресурс" возведет жилой дом на улице Тукая. Директором компании является Руслан Ковалев, он же гендиректор компании "Белый дом" - заказчика строительства нового ТЦ "Птичий рынок" в Авиастроительном районе. Принадлежащий владельцу "Камастройинвеста" Делюсу Сиразетдинову специализированный застройщик "Импульс Групп" получил разрешение на постройку ЖК в центре Казани, на улицах Тельмана и Касаткина.

В перспективе, однако, ожидаются и другие проекты. "Бриз" начал строительство дома на Окольной. "Ак Барс Дом" планирует масштабную застройку у границ Казани - "город в городе" близ Столбищ по дороге в аэропорт. "Унистрой" открыл продажи в ЖК "Атмосфера", и в заделе у компании еще ряд проектов в ЖК "Журавли", на Сибгата Хакима, у озера Кабан. СМУ-88 объявил о начале строительства ЖК " Дубрава 2.0 ", а также "Свобода" и "Яратам". Наконец, где-то верстаются планы любимого застройщика Хуснуллина: ПИК готовит свой проект неподалеку от Мамадышского тракта.

Есть и другие проекты - в Казани более трех десятков девелоперов различного калибра. Таким образом, новые локации, вероятно, ослабят давление дефицита. В противном случае цены на жилье в Казани взлетят до уровня Санкт-Петербурга, что отсечет тех, кто хотел бы переехать в столицу РТ из других регионов : при паритете цен люди просто выберут Северную столицу. А ведь приезжие покупают до трети казанских новостроек.

Гильдия риелторов РТ возлагает надежды на пролонгацию льготной ипотечной программы. Застройщики также выступают за продление программы и считают ее комплексным продуктом, от которого все в плюсе: и дольщики, и банки, и застройщики Фото: "БИЗНЕС Online"

Продлить нельзя закрыть: кто заплатит за исчезновение льготной ипотеки?

Гильдия риелторов РТ возлагает надежды на пролонгацию льготной ипотечной программы. "Действительно, субсидируемая ставка повлияла на то, что цены в Казани взлетели очень сильно, - говорит Савельев. - Но дальнейшего роста цен не ожидается".

Застройщики также выступают за продление программы и считают ее комплексным продуктом, от которого все в плюсе: и дольщики, и банки, и застройщики. "Преимущества льготной ипотеки особенно были заметны в кризисный период: это и инструмент инвестиций для сохранения сбережений, и реальная возможность улучшить свои жилищные условия, и возможность для строительного сектора продолжать эффективно работать", - говорят в СМУ-88.

Представим, что льготная программа закрылась. Уменьшится ли цена "квадрата"? Нет причин для снижения стоимости жилья, отвечают в СМУ-88. Отказ от программы, конечно, отразится на продажах, но стоит ждать не менее выгодных для покупателей ипотечных продуктов от банков. "Сейчас мы с ними в одной лодке. В их интересах - стимулировать продажи, - добавляет Вольфсон. - Это взаимосвязанная система: дешевая ипотека - доступное жилье - рост продаж застройщика - быстрая наполняемость эскроу-счетов - бесплатные деньги для банка - дешевый кредит под новое строительство - финансовая устойчивость застройщика - быстрое завершение проекта и новое строительство - новые продажи и бесплатные деньги для банка".

По мнению представляющего "Унистрой" Юсупова, у застройщиков нет резона снижать цены даже в случае сокращения спроса: "В эпоху эскроу застройщик перестал напрямую зависеть от денег дольщика, а потому девелоперам незачем стимулировать продажи снижением цены. Девелоперы уже реализовали достаточно квартир, чтобы зафиксировать низкие процентные ставки по проектному финансированию. Даже в случае падения спроса застройщики рассчитывают на поддержку банков, которые получили от покупателей на эскроу-счета больше денег, чем выдали на стройку. Снижать цены на фоне роста себестоимости, роста требований к качеству проектов никто не будет. Есть другие инструменты".

Имеются и другие точки зрения. Руководитель отдела ипотеки агентства недвижимости "Флэт" Евстратова считает, что с отменой льготной ипотеки на рынок вернутся ипотечные каникулы, скидки, всевозможные рассрочки. Рынок будет развиваться так же, как и до введения льгот, до пандемии коронавируса, сходятся во мнении и другие эксперты, которые полагают, что цены не пойдут вниз, но их рост замедлится и даже может на какое-то время остановиться.

"Застройщикам придется сдерживать рост цен. Будут предлагаться скидки, совместно с банковским сектором разрабатываться специальные предложения, - говорит Жданович. - Суть их заключается в субсидировании процентной ставки по ипотеке застройщиком, но при этом стоимость ее снижения может быть "вшита" в стоимость квартир, так что в любом случае застройщик и банк получат свою выгоду, а заплатит за все конечный потребитель".

[**https://www.business-gazeta.ru/article/503062**](https://www.business-gazeta.ru/article/503062)

**Похожие сообщения:**

[**Russia24.pro, Москва, 22 марта 2021, Если Набиуллина победит Хуснуллина: рухнут ли цены на жилье после отмены льготной ипотеки?**](https://russia24.pro/kazan/279273774/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 22 марта 2021, Если Набиуллина победит Хуснуллина: рухнут ли цены на жилье после отмены льготной ипотеки?**](https://news-life.pro/nizhniy_novgorod/279273774/)

66.ru, Екатеринбург, 22 марта 2021

Вокруг Екатеринбурга построят много коттеджных поселков. Почему вдруг ожил рынок загородной недвижимости

Автор: Кунщиков Валерий

Массовая выдача ипотечных займов на индивидуальные жилые дома и распространение проектного финансирования на эти объекты приведут к росту спроса на коттеджи под Екатеринбургом. Пока депутаты готовятся принять соответствующий закон, девелоперы выходят на новые площадки и возобновляют старые проекты.

В этом году крупнейшие банки начали предлагать продукты для рынка загородной недвижимости. Например, в Сбербанке заявляли, что в первом полугодии профинансируют проекты ИЖС в пяти регионах, среди них - Свердловская область. Программа будет включать льготные условия для заемщиков и проектное финансирование для застройщиков. Законодательную базу власти должны подготовить в осеннюю сессию.

На этом фоне екатеринбургские строители приступают к возведению мультиформатных поселков - с индивидуальными и блокированными домами и таунхаусами. В марте о запуске проекта на территории "Экодолье" рядом с Полевским трактом объявила тюменская компания "Уральская ЭкоДолина" (входит в холдинг "Партнер"). Застройщик получил разрешение на возведение первых 25 домов общей площадью 2,6 тыс. кв. метров.

Чуть раньше стало известно о возведении жилья на берегу Шарташа - на месте "Тургенев-Парка", который был заморожен в конце 2000-х годов. Инвестор планирует построить 51 индивидуальный дом.

В ближайшее время будут развиваться две площадки в планировочном районе "Горнощитский Луч" в южной части Екатеринбурга под условными названиями "Красная поляна" и "Свободный-1". Проекты планировки помимо дачных домов предусматривают и развлекательную инфраструктуру - детский парк, зону аттракционов и гостиницу.

Кроме того, готовится к реализации проект коттеджного поселка между Среднеуральском и монастырем Ганина Яма. Как следует из плана утверждения проектов жилищного строительства на 2021-2023 годы, там планируется ввести 17 тыс. кв. метров жилья. Наконец, компания Prinzip в рамках инвестпроекта возведет коттеджи в районе Истока.

Несмотря на большое количество анонсированных проектов, рынок загородной недвижимости с точки зрения готового продукта пока остается пустым.

Михаил Хорьков, аналитик УПН:

- Вокруг Екатеринбурга образовался дефицит качественного готового предложения. Но есть надежда, что таких проектов со временем станет больше. Проектное финансирование для застройщиков ИЖС - давно назревшая необходимость. Десять лет этот рынок был обделен вниманием государства. Поэтому нужно уравновесить предложение городского жилья и формировать альтернативу. Хочется надеяться, что в перспективе поддержка властей приведет к появлению качественных коттеджных поселков.

Но даже без господдержки в Свердловской области появляется все больше загородных домов: по итогам 2018 года было сдано 809 тыс. кв. метров частного жилья, в 2019 году - 967 тыс. кв. метров, в 2020 году - 1 млн кв. метров. В нынешнем году этот показатель может быть еще выше.

Участники стройкомплекса фиксируют заметное оживление на рынке загородной недвижимости.

Вадим Шамшурин, исполнительный директор НП "Палникс Групп":

- Люди купили квартиры за 5-15 миллионов рублей, и встал вопрос, куда дальше вкладывать. Решили вкладывать в себя и детей. А где лучше всего? За городом, в своем доме. Большинство покупателей меняют "простое" жилье в садах, ДНП (дачное некоммерческое партнерство) на коттеджные поселки, при этом имея хорошие квартиры в городе. Кроме того, раньше люди тратили свободные деньги на отдых за границей, жилье и прочее. Сегодня это риски - как денежные, так и связанные с закрытием границ. Поездка за границу обойдется состоятельному человеку в 300-500 тысяч. Может, их лучше потратить на свой дом? Такая логика.

При этом, по мнению Михаила Хорькова, в ближайшее время объекты ИЖС не способны перетянуть долю спроса от многоквартирников. "Рынок ИЖС в Екатеринбурге - это рынок второго жилья. Только малая группа покупателей отказывается от квартиры в пользу загородного формата. С развитием загородной инфраструктуры это, возможно, будет корректироваться", - сказал аналитик.

Для улучшение ситуации с ИЖС вокруг Екатеринбурга нужны большие финансовые вливания в комплексное освоение территории, а это повлияет на цену домов и земли.

"Многие коттеджные поселки находятся в тяжелой транспортной доступности, без сетей. А сети - газ, дороги, канализация - это большие затраты на этапе освоения: к одному дому в 300 кв. метров нужно подвести ту же инфраструктуру, что и для 25-этажного дома. Общие затраты на 1 га исчисляются 15 млн рублей", - считает Вадим Шамшурин.

Сейчас для возведения новостроек действуют единый регламент и федеральный закон, а в сфере ИЖС до последнего времени не было регулирования. Поэтому Банк ДОМ.РФ аккредитовал 500 компаний, разрешив им деятельность в сфере индивидуального домостроения. Так, чтобы претендовать на проектное финансирование, застройщики ИЖС и проекты должны соответствовать следующим критериям (данные РБК):

общая площадь жилого дома по проекту не менее 70 кв. м и не более 300 кв. м;

жилой дом после окончания строительства должен быть пригоден для круглогодичного проживания;

жилой дом должен быть построен одной из строительных организаций / иных лиц, перечень которых размещен на сайте банка;

наличие опыта в ИЖС не менее двух лет, но не менее пяти проектов домов за последний год;

отсутствие негативной информации (процедуры банкротства, наложение ареста на имущество, приостановление операций по расчетным счетам).

[**https://66.ru/realty/news/239300/**](https://66.ru/realty/news/239300/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Екатеринбург (ekaterinburg.bezformata.com), Екатеринбург, 22 марта 2021, Вокруг Екатеринбурга построят много коттеджных поселков. Почему вдруг ожил рынок загородной недвижимости**](https://ekaterinburg.bezformata.com/listnews/vdrug-ozhil-rinok-zagorodnoy/92196988/)

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 22 марта 2021

В Москве упал объем предложения квартир в новостройках

Жилья становится меньше

Переход на проектное финансирование оказал влияние на сокращение новых проектов по застройке жилья в Москве. Объем предложения квартир в новостройках за год сократился на 20%, став минимальным с осени 2015 года. Это происходит на фоне сохраняющегося повышенного покупательского спроса.

В феврале совокупный объем предложения жилья на первичном рынке Москвы составил 11,8 тыс. квартир, сократившись на 20% относительно аналогичного периода прошлого года. Такие данные в своем исследовании приводят аналитики "Метриум". Относительно января значение сократилось на 10%. Текущий объем предложения в компании называют минимальным с октября 2015 года (11,3 тыс. квартир), после которого показатель начал постепенно увеличиваться, достигнув пика в августе 2017 года (21,8 тыс.). После текущий объем предложения стабилизировался, вернувшись к падению лишь в 2020 году.

Спад, по мнению аналитиков "Метриум", во многом объясняется тем, что застройщики начали выставлять на продажу меньше квартир. Так, осенью 2015 года в каждом из представленных на рынке проектов продавалось в среднем 340 квартир, то теперь только 131-201. Этот тренд во многом объясняется переходом рынка на проектное финансирование.

Застройщики стали дробить проекты на маленькие кусочки: так проще строить дома по очереди и закрывать эскроу-счета при получении разрешения на ввод в эксплуатацию", - рассуждает управляющий партнер "Метриум" Мария Литинецкая.

Риск низких продаж, который мог бы остановить стройку, при этом больше не влияет на поведение девелоперов, которые заинтересованы в том, чтобы держать в экспозиции оптимальный объем предложения, добавляет госпожа Литинецкая. Коммерческий директор "Кортрос-Москва" Дмитрий Железнов говорит и об общем замедлении активности застройщиков: переход на банковское финансирование оказался не для всех простым и некоторые компании были вынуждены отложить старт продаж или вовсе отказаться от реализации новых проектов. Одновременно, по словам Марии Литинецкой, девелоперы изменили парадигму застройки: теперь они стремятся к индивидуальному неймингу каждого построенного дома, уходя от схемы "застроить весь проект домами комфорт-класса".

Эти тенденции разворачиваются на фоне сохраняющегося повышенного спроса на рынке первичной недвижимости. Согласно оценкам Dataflat.ru, в феврале на первичном рынке в старых границах Москвы в рамках договоров долевого участия было продано 336,5 тыс. кв. м квартир и апартаментов, это на 37% выше значения за аналогичный период прошлого года. Средняя стоимость первичной недвижимости без скидок за год выросла на 17%, до 272,2 тыс. руб. за кв. м, а оценочная выручка девелоперов достигла 91,6 млрд руб., увеличившись за аналогичный период на 60%.

[**https://www.irn.ru/articles/41406.html**](https://www.irn.ru/articles/41406.html)

Катунь 24, Барнаул, 22 марта 2021

Глава Барнаула обсудил завершение строительства ЖК "Парковый" с дольщиками

В Барнауле состоялось совещание, на котором обсудили текущую ситуацию по завершению строительства ЖК "Парковый".

В нем приняли участие депутат Государственной Думы РФ Даниил Бессарабов, заместитель руководителя инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края Ольга Дерявская, заместители главы администрации города, председатели комитетов, представители АО СЗ "Барнаулкапстрой", инициативная группа участников долевого строительства дома на ул. Парковой, 71.

Жилой комплекс "Барнаулкапстрой" возводит за счет проектного финансирования ПАО "Сбербанк", денежные средства участников долевого строительства размещены на эскроу-счетах в банке. Жилой дом строится поэтапно, наибольшая готовность у третьей блок-секции - свыше 80 %. Всего блок-секций пять.

Генеральный директор "Барнаулкапстроя" Сергей Шумов проинформировал участников совещания об одностороннем расторжении договора генподряда с СК "Стройпанорама" из-за срыва всех сроков проведения работ, а также о том, что практически решен вопрос с новым подрядчиком, который готов достроить третью блок-секцию. По информации Шумова, судебные процедуры, связанные с рассмотрением заявлений о банкротстве "Барнаулкапстроя", продолжаются. Предприятием усилена претензионная и исковая работа.

Представители дольщиков наряду с общими вопросами по завершении строительства дома высказали опасения в связи с ситуацией, возникшей на месте подземной парковки, предусмотренной проектом жилого комплекса. Представителем инспекции строительного и жилищного надзора даны разъяснения по производимым работам, связанным с засыпкой части котлована будущей парковки. Инспекция осуществляет контроль за ходом работ, выполнением строительных требований, обеспечением безопасности.

Вместе с тем Вячеслав Франк, принимая во внимание обеспокоенность жителей, поручил комитету по строительству, архитектуре и развитию города совместно с "Барнаулкапстроем" тщательнее проработать этот вопрос.

Глава города подтвердил, что заседания рабочей группы с участием дольщиков будут проходить в администрации города регулярно каждый четверг. По итогам заседаний инициативной группе дольщиков будет направляться протокол принятых решений, сообщили в администрации Барнаула.

[**https://katun24.ru/news/639748**](https://katun24.ru/news/639748)

**Похожие сообщения:**

[**HOLME SPACE (holme.ru), Москва, 22 марта 2021, Вячеслав Франк совместно с дольщиками обсудил текущую ситуацию по завершению строительства ЖК "Парковый"**](http://holme.ru/news/60580f97f1841e5daea2ec8d/)

[**Altay-News (altay-news.ru), Барнаул, 22 марта 2021, Глава Барнаула обсудил завершение строительства ЖК "Парковый" с дольщиками**](https://altay-news.ru/news/glava-barnaula-obsudil-zavershenie-stroitelstva-zhk-parkovyj-s-dolshhikami.html)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 22 марта 2021, "Барнаулкапстрой" расторг договор со "Стройпанорамой" из-за срыва сроков проведения работ на ЖК "Парковый"**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/rastorg-dogovor-so-stroypanoramoy/92196733/)

[**Новости Барнаула (barnaul-news.net), Барнаул, 22 марта 2021, Вячеслав Франк совместно с дольщиками обсудил текущую ситуацию по завершению строительства ЖК "Парковый"**](http://barnaul-news.net/other/2021/03/22/195707.html)

[**Официальный сайт г. Барнаул (barnaul.org), Барнаул, 22 марта 2021, Вячеслав Франк совместно с дольщиками обсудил текущую ситуацию по завершению строительства ЖК "Парковый"**](https://barnaul.org/news/vyacheslav-frank-sovmestno-s-dolshchikami-obsudil-tekushchuyu-situatsiyu-po-zaversheniyu-stroitelstv.html)

[**Russia24.pro, Москва, 22 марта 2021, Вячеслав Франк совместно с дольщиками обсудил текущую ситуацию по завершению строительства ЖК "Парковый"**](https://russia24.pro/altai-krai/279271524/)

[**Gorodskoyportal.ru/barnaul, Барнаул, 22 марта 2021, Вячеслав Франк совместно с дольщиками обсудил текущую ситуацию по завершению строительства ЖК "Парковый"**](http://gorodskoyportal.ru/barnaul/news/news/68743719/)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 22 марта 2021, Вячеслав Франк совместно с дольщиками обсудил текущую ситуацию по завершению строительства ЖК "Парковый"**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/situatciyu-po-zaversheniyu-stroitelstva/92195131/)

[**https://tolknews.ru/nedvizimost/52762-o-chem-govorili-dolshchiki-zhk-parkoviy-i-mer-barnaula-na-ochnoy-vstreche**](https://tolknews.ru/nedvizimost/52762-o-chem-govorili-dolshchiki-zhk-parkoviy-i-mer-barnaula-na-ochnoy-vstreche)

[**Недвижимость Алтая (realtai.ru), Барнаул, 22 марта 2021, Мэр Барнаула и дольщики ЖК "Парковый" обсудили будущее дома**](http://realtai.ru/news/mer-barnaula-i-dolshchiki-jk-parkovyy-obsudili-budushchee-doma)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 22 марта 2021, "Важно не утонуть": мэр Барнаула и дольщики ЖК "Парковый" обсудили будущее дома**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/barnaula-i-dolshiki-zhk-parkoviy-obsudili/92194575/)

[**https://tolknews.ru/politika/52657-glava-barnaula-vyacheslav-frank-otchitalsya-o-prodelannoy-za-god-rabote**](https://tolknews.ru/politika/52657-glava-barnaula-vyacheslav-frank-otchitalsya-o-prodelannoy-za-god-rabote)

[**https://tolknews.ru/nedvizimost/52674-mer-frank-razjyasnil-situatsiyu-s-dolshchikami-barnaulkapstroya**](https://tolknews.ru/nedvizimost/52674-mer-frank-razjyasnil-situatsiyu-s-dolshchikami-barnaulkapstroya)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 19 марта 2021, "Обманутых нет": мэр Франк разъяснил ситуацию с дольщиками "Барнаулкапстроя"**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/frank-razyasnil-situatciyu-s-dolshikami/92141667/)

[**https://altay.inregiontoday.ru/?p=8504**](https://altay.inregiontoday.ru/?p=8504)

[**https://altai.aif.ru/society/v\_barnaule\_obsudili\_dalneyshuyu\_sudbu\_zhk\_parkovyy**](https://altai.aif.ru/society/v_barnaule_obsudili_dalneyshuyu_sudbu_zhk_parkovyy)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 22 марта 2021, В Барнауле обсудили дальнейшую судьбу ЖК "Парковый"**](https://news-life.pro/barnaul/279271567/)

[**Russia24.pro, Москва, 22 марта 2021, В Барнауле обсудили дальнейшую судьбу ЖК "Парковый"**](https://russia24.pro/barnaul/279271567/)

[**https://brl.mk.ru/social/2021/03/19/mer-prizval-ne-nazyvat-dolshhikov-barnaulkapstroya-obmanutymi.html**](https://brl.mk.ru/social/2021/03/19/mer-prizval-ne-nazyvat-dolshhikov-barnaulkapstroya-obmanutymi.html)

Недвижимость и строительство Петербурга, Санкт-Петербург, 22 марта 2021

Плата за надежность?

Н овая схема привлечения средств дольщиков заработала летом 2019-го. Однако проекты с большим объемом уже реализованных квартир и высокой готовностью власти разрешили достроить по старым правилам.

ККОдна из самых крупных кредитных линий, открытых за последние месяцы, предоставлена Сбербанком холдингу Setl Group на строительство ЖК "Стрижи в Невском 2". Ее размер - 9,8 млрд рублей, срок действия договора - август 2025 года. В рамках проекта девелопер намерен построить пять разновысотных жилых корпусов продаваемой площадью 84 000 кв.м. ЖК расположен в 500 метрах от станции метро "Ломоносовская", недалеко от Невы. Под зданиями будет паркинг на 851 автомобиль. Предусмотрены детский сад на 170 мест и большое общественное пространство со спортивной площадкой, зоной для йоги. Продажи квартир уже начались. По плану стройка финиширует в третьем квартале 2023-го. И в Петербурге процент таких исключений оказался больше, чем во многих других субъектах РФ. Сейчас Петербург единственный из регионов-лидеров по объемам жилищного строительства, где по ДДУ жилья реализуется больше, чем по схеме с эскроу.

Так, в целом в стране, по данным Единой информационной системы жилищного строительства, возводится 92,3 млн кв.м жилья.

Из них почти 52 млн "квадратов" реализуют с использованием счетов эскроу. В Петербурге из 9,6 млн кв.м новостроек без эскроу (то есть по старым правилам) продают 5,56 млн кв.м, или более 50%. Всего в городе предусмотрено использование счетов эскроу по 119 разрешениям на строительство немногим более 4 млн кв.м жилья (проекты 65 застройщиков).

Например, Сбербанк финансирует 38 проектов жилой площадью более 1,2 млн кв.м в Петербурге и Ленобласти. Общий лимит кредитования превышает 110 млрд рублей, из которых 42 млрд рублей уже освоены строителями.

В 2020 году завершены два проекта, раскрыты счета эскроу в объеме порядка 2,5 млрд рублей. Всего по Северо-Западу за период действия схемы с эскроу-счетами Сбербанк профинансировал 88 проектов с общим лимитом порядка 140 млрд рублей (жилая площадь - 1,9 млн кв.м). По 10 проектам уже состоялось раскрытие эскроу-счетов на общую сумму более 5 млрд рублей. "В 2020-м мы увидели значительный рост и расширение территории привлечения застройщиками проектного финансирования. Объемы выросли в 2,5 раза.

Если в 2019 году Северо-Западный банк заключил договоры по 31 проекту на 52 млрд рублей (из них с эскроу - 15 проектов на 37 млрд), то показатель 2020-го - 72 проекта на 93 млрд (из них с эскроу - 68 проектов на 86 млрд рублей). Этот тренд продолжается: за два месяца 2021-го уже заключены договоры на 17 млрд рублей, и все с эскроу", - говорит директор управления финансирования недвижимости Северо-Западного банка ПАО "Сбербанк" Константин Бачкин.

ДОСТУП К ДЕНЬГАМ Деньги дольщиков хранятся на эскроу-счетах до момента ввода дома в эксплуатацию.

Это значит, что строить девелоперы должны за счет собственных средств, которых мало у кого хватает, или за счет кредитов. Два года назад застройщики предрекали серьезные проблемы во взаимоотношениях с банками. Однако сейчас большинство девелоперов сотрудничество с банкирами наладили и глобальных сложностей не испытывают - особенно те, кто получал кредиты и ранее. "И до введения новых правил большая часть крупных компаний привлекала банковские кредиты для финансирования как отдельных этапов, так и всего проекта", - поясняет коммерческий директор ГК "ПСК" Сергей Софронов. Хотя не все так гладко. "Возросли транзакционные издержки. Каждый платеж - это выборка кредитных средств и требует представления соответствующего пакета документов", - говорит вице-президент по финансам и экономике Группы RBI Алексей Ефремов. "Чтобы получить кредит, застройщикам надо собирать большой пакет документов. Отлаженная работа по одному проекту не гарантирует отсутствие замечаний по другим - банк может запросить дополнительные бумаги. Конечно, все это затягивает процесс взаиморасчетов с подрядчиками. Хотя процесс согласования финансовой модели проекта с банком стал проще и быстрее", - отмечает директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп" Ольга Ульянова.

Но если крупные девелоперы получают кредиты, для небольших компаний это может стать настоящей проблемой. В Национальном объединении строителей полагают, что еще одним последствием введения механизма проектного финансирования стало сокращение текущего объема жилищного строительства. По данным "ДОМ.РФ", в августе 2018-го в стадии строительства находилось 125,2 млн кв.м жилья, в августе 2019-го - 120,6 млн кв.м, а к августу 2020 года объем сократился до 98,7 млн кв.м. "Причиной ухода части застройщиков с рынка и сокращения портфелей проектов у действующих компаний является низкий уровень доступности проектного финансирования для небольших региональных застройщиков либо доступность только одной кредитной линии.

Так, завышенные требования к залогу приводят к тому, что по одному кредиту в залоге у банка оказывается все имущество застройщика и сама компания. Открыть вторую кредитную линию на строительство другого объекта невозможно", - констатирует вице-президент Национального объединения строителей Антон Мороз. ЦЕНЫ С НАГРУЗКОЙ На качестве самих проектов новая схема финансирования по большому счету не сказалась, чего не скажешь о ценах на жилье. "Качественные характеристики объекта определяются не схемой финансирования, а его объемом, классом недвижимости. Застройщик зависит от темпов продаж и сейчас, поскольку ставка по проектному финансированию уменьшается при наполнении эскроу-счетов. Ценообразование в первую очередь определяют сегмент рынка, спрос, доступность ипотеки", - полагает Сергей Софронов.

С ним согласен и Алексей Ефремов: "Продуктовые характеристики точно не связаны со схемой продаж. Что касается разницы в цене, то размер заимствований застройщиков увеличился в 2-2,5 раза, и абсолютная кредитная нагрузка в структуре себестоимости выросла. Совокупное влияние эскроу-счетов добавляет 5-7% к себестоимости".

"В нашем ЖК "Приморский квартал" с использованием эскроу будут возводиться корпуса 40, 41 и 42, которые пока не выведены в продажу. Цены в первую очередь зависят от рынка, спроса и других экономических факторов. Но их резкие колебания в меньшей степени касаются объектов с эскроу-счетами. Вероятно, переход на проектное финансирование может спровоцировать увеличение средней стоимости жилья. По крайней мере, цены на начальных этапах строительства могут стать выше, в силу увеличения инвестиционных затрат девелоперов", - уверен директор по маркетингу и продажам корпорации "Мегалит" Андрей Кириллов.

"Проекты, обеспеченные кредитами, реализуются быстрее, так как застройщик не привязан к спросу с точки зрения финансирования. А их качество остается на высоком уровне. Банк оценивает его для предоставления кредита. Но цены в таких проектах изначально выше на 10-13%", - подтверждает Ольга Ульянова.

Директор Группы "Аквилон" Виталий Коробов уверен, что в проектах с эскроу себестоимость растет из-за процентов по кредиту. И застройщики вынуждены повышать цены, чтобы выйти на нужную рентабельность. "Ее минимальный уровень диктует сам банк, который может просто отказать в кредите на проект с низкой маржинальностью. Поэтому наиболее ощутимым переход на эскроу будет для сегмента "эконом", который сильно зависит от динамики цен. У нас сформирован сбалансированный портфель без неликвида. Полагаем, многие застройщики, работающие в масс-маркете, будут вынуждены переориентироваться на сегменты с более высокой маржинальностью", - предполагает Виталий Коробов.

"Основной причиной удорожания жилья в 2018-2019 годах стал переход на проектное финансирование. Ранее за счет кредитов обеспечивалось порядка 30-50% от стоимости проекта, а теперь 80-100%, а значит, увеличились расходы на обслуживание кредита. Средняя ставка в рамках проектного финансирования составляет 3-4% годовых. Кроме того, выявлены многочисленные скрытые комиссии банков, которые составляют до 2% от стоимости проекта", - говорит Антон Мороз.

ОБРАТНАЯ СТОРОНА ЗАЩИТЫ "Мы создаем продукт, который считаем максимально востребованным на рынке и экономически эффективным. Но можно сказать, что работа по новой схеме выявила побочный эффект, не очень приятный для потребителей", - отмечает директор департамента недвижимости Группы ЦДС Сергей Терентьев.

По его словам, застройщики стали практически независимы от продаж в моменте. Необходимо определенное наполнение счетов эскроу, заложенное в согласованную с банком модель, но не надо думать, будут ли деньги завтра, если компания не реализует несколько лишних квартир. "Увеличивая стоимость квартир, мы фактически регулируем наполнение счетов эскроу. Я думаю, скоро этот эффект станет заметен в масштабах страны, у любого застройщика. Особенно в первые полгода строительства, когда нет необходимости в больших объемах финансирования, а значит, и в больших объемах продаж. Покупатели же привыкли, что на начальной стадии застройщик предлагает минимальную цену. Теперь эта история уходит в прошлое", - поясняет Сергей Терентьев.

Эти выводы подтверждает и начальник отдела продаж компании "Отделстрой" Николай Гражданкин: "Многие покупатели привыкли, что стоимость на старте сильно ниже, но такого уже не будет. Сейчас в цену "квадрата" сразу закладывается процент за пользование кредитом, а потому застройщику невыгодно продавать "на нуле" дешевле. С эскроусчетами мы пока не работали, поскольку наши ЖК "Новый Оккервиль" и "Новый Лесснер" из-за высокой степени готовности реализуются по старой схеме. Но вторая очередь "Нового Лесснера" уже будет продаваться с использованием эскроу-счетов".

В ГК "ПСК", например, по схеме с эскроу строят три апарт-отеля Avenir в Кировском и Московском районах. С применением проектного финансирования возводят ЖК "Новый Невский", но эскроу-счета там не используются. Кроме того, кредиты привлекались в уже завершенные в 2019-2020 годах проекты Nobelius и "Славянка".

Группа RBI реализует с помощью эскроу жилье в проектах Futurist, "Болконский", ARTSTUDIO Moskovsky, "Созидатели". А ГК "Полис Групп" возводит два объекта - ЖК "Мой мир" в Мурино (размер кредитной линии - 5,4 млрд рублей) и ЖК "Полис Приморский" в Каменке, где объем заимствований составит 7,8 млрд рублей. За 2020-2021 годы портфель Группы "Аквилон" пополнился девятью новыми проектами в Петербурге, Москве и Архангельской области, и все они реализуются с привлечением проектного финансирования и эскроу-счетов. В Петербурге это жилые комплексы "Аквилон ZALIVE" на намыве Васильевского острова и "Аквилон STORIES" в Кудрово.

Хронограф # Самара, Самара, 22 марта 2021

Роман Пожидаев: Современное КПД - это симбиоз качества, цены и сроков

ООО "Завод КПД" продолжает развивать в Самарской обл. крупнопанельное домостроение (КПД). Для этого предприятие провело модернизацию производственных мощностей. Новые возможности "Завода КПД" позволяют сделать строительство многоквартирных домов более дешевым и быстрым. Это, в свою очередь, открывает широкие перспективы для застройщиков и граждан, желающих улучшить жилищные условия. В интервью Областному аналитическому еженедельнику "Хронограф" директор "Завода КПД" Роман ПОЖИДАЕВ рассказал, чем сегодня живет предприятие, а также в целом о состоянии строительной отрасли.

- Роман Юрьевич, в каком состоянии находится строительная отрасль и, соответственно, мощности Вашего завода?

- Эта отрасль, как, впрочем, и другие сектора экономики, в последнее время очень сильно пострадала в результате спада покупательской способности, а также отсутствия финансовой привлекательности региона. Также строительный сектор очень сильно страдает от нехватки грамотных специалистов и квалифицированных рабочих. Ранее это частично покрывалось за счет трудовых мигрантов. Они работали за относительно невысокую зарплату. Однако сметные расчеты на строительство объектов были составлены исходя из реалий, которые имели место год-два назад. Сегодня затраты на фонд оплаты труда увеличились. Тем не менее местные кадры не готовы работать за 40000 р. в месяц. В итоге стройки стоят, сроки срываются. Мы данную ситуацию ощутили на себе. Принимаем неквалифицированных работников, которых готовы обучить, на зарплату в 40 000 р. И на этих условиях людей найти крайне сложно.

- Куда делись специалисты, ведь строительных объектов в Самарской обл. не стало больше?

- Большая часть существующих специалистов разъехалась по крупным городам (Москва, Санкт-Петербург), а новые кадры не появляются. Вузы выпускают специалистов, которые не хотят работать на объектах строительства. Видимо, сейчас пожинаем плоды того, как в 90-е и 2000-е модно было учиться на юристов и экономистов, а не на инженеров.

- Как можно выходить из ситуации?

- Необходимо развивать строительные технологии, которые требуют минимального участия человека, но при этом позволяют строить быстрее, чем раньше. Напомню, на застройщиках лежит процентная нагрузка по эскроу-счетам. Поэтому застройщики пытаются строить дома как можно быстрее, чтобы меньше пользоваться кредитными средствами. Ведь издержки закладываются в себестоимость квартир. В данной ситуации можно совместить скорость и качество. Вопрос - в конструктивных элементах. Технология КПД, как мы считаем, дает возможность быстрее строить, а значит, экономить на фонде оплаты труда, следовательно, экономить на банковских процентах. Разумеется, без потери качества.

- В чем суть технологии КПД, выпускаемой на Вашем предприятии?

- Мы запустили новую производственную линейку с возможностью производства железобетонных панелей до 7,2 м, высотой до 3,6 м. Более того, при необходимости панели могут быть до 9 м. Это кардинально отличающиеся дома от старых советских серий, жестко привязанных к типовой планировке и аналогичных друг другу. Каждый дом, выпущенный в нашем конструктиве, отличается от предыдущих, нет жесткой привязки.

Конструктивная схема - бескаркасная с несущими стенами из сборных железобетонных однослойных панелей, с перекрытиями из железобетонных многопустотных плит. Пролеты между несущими стенами могут достигать 9 м, за счет чего создается свободное пространство внутри помещений. Более крупные изделия позволяют при строительстве производить меньше манипуляций и крановых операций, что влечет к удешевлению монтажных работ. Кроме того, панели крупного размера позволяют строить дома с модной сегодня свободной планировкой. В этом случае для монтажа внутренних стен и перегородок применяются пазогребневые плиты, которые легко перемещаются при необходимости. По сути, всю затратную часть на стройке мы перенесли на завод, а застройщик только монтирует дом из наших конструкций на месте. Реальная история: коробку 9-этажного жилого дома площадью 4718 кв. м за 2,5 мес. смонтировала бригада из 6 чел.! Т. е. современное КПД позволяет застройщику иметь большую оборачиваемость капитала за счет снижения сроков строительства и большей привлекательности квартир для покупателей.

К тому же современное КПД - это конструктор, который позволяет собирать практически любые варианты квартир в одном и том же доме. Т. е. еще на этапе строительства возможно закладывать чуть ли не индивидуальные планировки. А значит, квартиры можно строить для покупателя с любыми финансовыми возможностями. Да и сам дом может быть не банально прямоугольной или квадратной формы, а, допустим, радиусной. Если сказать одной фразой, то современное КПД - более дешевый продукт с более легким монтажом и с более гибкой планировкой.

- Раз технология КПД так хороша, почему ее не применяют повсеместно?

- Что касается Самарской обл., то в свое время в регионе похоронили эту технологию, когда умерли три основных завода. Хотя, к примеру, группа компаний "ДРЕВО" работает по принципам КПД, сходного с нашим производством, имея при этом собственный завод по производству панелей. Возможно, некоторые самарские и тольяттинские застройщики до сих пор находятся под убеждением того, что панели - это нечто старомодное и отсталое. Но со времен возведения панельных "хрущевок" технологии настолько шагнули вперед, что однозначно можно сказать: современное КПД - это симбиоз качества, цены и сроков.

В других регионах ситуация иная. Наши основные заказчики на сегодня находятся в Ульяновске и Казани. Популярно КПД в Воронежской обл., где расположено 4 крупных завода по производству современных панелей. То же самое в Оренбургской обл. Список можно продолжать. Соответственно, только вопрос времени, когда застройщики Самарской обл. оценят преимущества современного КПД.

Коммерсантъ. Новости Online, Москва, 21 марта 2021

Девелоперы почувствовали уверенность

Автор: Мерцалова Александра

Цены на новостройки снова растут

Краткосрочная стагнация цен на первичную недвижимость снова сменилась ростом: за месяц новостройки резко подорожали в Москве и Санкт-Петербурге, а в большинстве других городов-миллионников показали сдержанную положительную динамику. Повышать цены девелоперов стимулирует увеличение издержек, сохраняющийся дефицит предложения и программа льготного ипотечного кредитования. Но нынешний момент для рынка может оказаться поворотным: дальнейший рост цен будет зависеть от реакции покупателей на текущую индексацию, предупреждают аналитики.

Средняя стоимость новостроек в 16 крупнейших городах России в марте составила 92 тыс. руб. за 1 кв. м, увеличившись на 2,6% относительно февраля и на 19,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Такие данные приводят в ЦИАН. Аналитики "Авито Недвижимости" в свою очередь среднюю стоимость первичной недвижимости в 15 городах-миллионниках оценивают в 111 тыс. руб. за 1 кв. м, отмечая 29-процентный рост относительно марта прошлого года. В компании "Этажи", проанализировав данные 19 крупных городов, отмечают увеличение средней цены за месяц на 1,38%, до 78 тыс. руб. за 1 кв. м.

Наиболее выраженный рост цен среди региональных рынков в ЦИАН отмечают в Санкт-Петербурге, где за месяц новостройки подорожали на 8%, до 171,5 тыс. руб. за 1 кв. м. Но аналитики предупреждают, что корректировка среднего значения может быть связана со стартом продаж в нескольких высокобюджетных проектах. В "Этажах" отмечают положительную динамику в Перми: средняя стоимость в проектах на первичном рынке здесь составляет 67,1 тыс. руб. за 1 кв. м, это на 1,8% выше значения февраля. В Уфе аналогичный рост, по расчетам компании, составил 1,7%, до 83,1 тыс. руб. за 1 кв. м.

Снижение средних цен на новостройки за минувший месяц аналитики ЦИАН заметили в Ростове-на-Дону, где показатель сократился на 2%, до 69,2 тыс. руб. за 1 кв. м. Отрицательная коррекция в Новосибирске и Екатеринбурге оценивается в 1%, до 84 тыс. руб. и 94,5 тыс. руб. за 1 кв. м соответственно. Эта динамика может объясняться локальным увеличением объема предложения. Согласно расчетам "Авиато Недвижимости", на рынке Екатеринбурга сейчас представлено в два раза больше лотов в новостройках, чем в марте прошлого года. В Новосибирске предложение увеличилось на 75%, а в Ростове-на-Дону - на 58%.

В Москве, согласно расчетам ЦИАН, новостройки сейчас в среднем стоят 245,8 тыс. руб. за 1 кв. м. За месяц это значение выросло на 6%, а за год - на 21%. Увеличение цен на недвижимость отмечают и профильные консультанты. Так, руководитель департамента консалтинга и аналитики "Азбуки жилья" Ярослав Дарусенков считает, что за месяц средняя стоимость предложения в комплексах массового и бизнес-сегмента в границах старой Москвы выросла на 10,8%, до 286 тыс. руб. за 1 кв. м. Эксперт связывает это с сохраняющимся на фоне действия льготной ипотеки высоким спросом. Управляющий партнер компании "Метриум" Мария Литинецкая называет ключевым фактором роста цен дефицит предложения, объем которого находится на минимальном уровне с 2015 года.

Общей проблемой девелоперов можно считать увеличение себестоимости материалов из-за ослабления рубля.

Госпожа Литинецкая приводит в качестве примера арматуру, которая за год подорожала сразу на 40%. Одновременно на стройках сохраняется нехватка рабочих, приводящая к увеличению себестоимости труда. "Для московских застройщиков роль играет и новая формула расчета платы за изменение вида разрешенного использования земли, влекущая за собой дополнительные расходы для новых проектов и следующих очередей в старых", - рассуждает эксперт.

Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов уверен, что динамика роста средних цен сейчас напрямую зависит от реакции покупателей на их индексацию. "Метрики потенциального спроса (число звонков, просмотров объявлений) пока свидетельствуют о замедлении рынка", - рассуждает он. Данные "Авито Недвижимости" свидетельствуют о снижении спроса относительно марта прошлого года в 11 из 15 городов-миллионников. Но руководитель направления новостроек в "Авито Недвижимости" Дмитрий Алексеев сомневается, что это в обозримой перспективе приведет к отрицательной корректировке цен: увеличивается доля проектов с эскроу-счетами, а значит, себестоимость жилья растет. Но темпы замедлятся, и рост по итогам года, согласно прогнозам эксперта, будет в пределах 7%.

[**https://www.kommersant.ru/doc/4739823**](https://www.kommersant.ru/doc/4739823)

**Похожие сообщения:**

[**MSN (msn.com), Москва, 21 марта 2021, Девелоперы почувствовали уверенность**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/девелоперы-почувствовали-уверенность/ar-BB1eNZGn)

ПРАЙМ, Москва, 21 марта 2021

В России появился дефицит новых квартир

МОСКВА, 21 мар - ПРАЙМ. В Российской Федерации спрос на новые квартиры превысил предложение, пишет "Российская газета" со ссылкой на министра строительства и ЖКХ Ирека Файзуллина.

Как будет торговаться нефть на следующей неделе

При этом острого дефицита квартир ожидать не стоит, считают опрошенные изданием эксперты, так как на рынок выходят новые жилищные проекты.

Поясняется, что почти во всех субъектах РФ у застройщиков закончились выставленные на продажу квартиры. Об этом Файзуллин рассказал на саммите деловых кругов "Сильная Россия".

"В этой связи активный заход во все субъекты РФ конкурентных застройщиков - задача министерства и правительства", - пояснил он.

В конце января текущего 2021 года было продано уже 70% квартир в домах с плановым вводом в эксплуатацию до конца текущего года, сообщал руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг.

"Раньше считалось нормальным показателем, если в доме при вводе в эксплуатацию продано 60-70% квартир", - отмечал Гольдберг.

При этом за последние полтора года общее количество строящихся квартир снизилось с 2,3 миллиона (на сентябрь 2019 года) до 1,8 миллиона - на февраль года текущего.

У такого сокращения предложения есть два фактора:

коронакризис,

переход отрасли на проектное финансирование.

"Удлинился цикл согласования проектов, особенно в банках. Кроме того, многие мелкие застройщики ушли с рынка, а начать заниматься жилищным строительством "с нуля" стало трудно", - прокомментировал изданию коммерческий директор ГК "Страна Девелопмент" Александр Гуторов.

Год назад россияне могли выбирать из 350 тысяч квартир и апартаментов, выведенных в активную продажу, сейчас - из 260 тысяч, добавляет руководитель Аналитического центра "Циан" Алексей Попов.

Однако Попов подчеркивает, что в буквальном смысле квартиры не закончились. Однако если ни один новый проект не выйдет в реализацию, имеющихся корпусов (с учетом еще не выведенных запасов) хватит только на 9-10 месяцев продаж с текущими темпами.

"Такое соотношение, действительно, не характерно для рынка новостроек в последние годы. Обычно срок исчерпания запасов исчислялся 15-25 месяцами", - подытожил он.

Особенно острый дефицит нового жилья - в Башкортостане, Краснодарском, Пермском и Алтайском краях, а также в Саратовской области, где в феврале спрос многократно превысил объем предложения.

[**https://1prime.ru/development/20210321/833285966.html**](https://1prime.ru/development/20210321/833285966.html)

**Похожие сообщения:**

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 21 марта 2021, В России появился дефицит новых квартир**](https://theworldnews.net/ru-news/v-rossii-poiavilsia-defitsit-novykh-kvartir)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 21 марта 2021, В России появился дефицит новых квартир**](https://finance.rambler.ru/realty/46049384-v-rossii-poyavilsya-defitsit-novyh-kvartir/)

[**Blog.sololaki.ru, Тбилиси, 21 марта 2021, В России появился дефицит новых квартир - Российская газета**](https://blog.sololaki.ru/novosti-biznesa/novosti-v-rossii-poyavilsya-defitsit-novyh-kvartir-rossiyskaya-gazeta.html)

[**https://rg.ru/2021/03/21/reg-pfo/v-rossii-poiavilsia-deficit-novyh-kvartir.html**](https://rg.ru/2021/03/21/reg-pfo/v-rossii-poiavilsia-deficit-novyh-kvartir.html)

[**Бийский рабочий (biwork.ru), Бийск, 22 марта 2021, В Алтайском крае фиксируется дефицит новых квартир**](https://biwork.ru/news/v-altajskom-krae-fiksiruetsa-deficit-novyh-kvartir)

[**Newszilla.ru, Москва, 21 марта 2021, В России появился дефицит новых квартир**](https://newszilla.ru/v-rossii-poiavilsia-deficit-novyh-kvartir/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 21 марта 2021, В России появился дефицит новых квартир**](https://finance.rambler.ru/realty/46049230-v-rossii-poyavilsya-defitsit-novyh-kvartir/)

[**https://finance.rambler.ru/realty/46049475-u-zastroyschikov-zakonchilis-kvartiry/**](https://finance.rambler.ru/realty/46049475-u-zastroyschikov-zakonchilis-kvartiry/)

[**Современные строительные конструкции (ssk-inform.ru), Москва, 22 марта 2021, ПОЧТИ ВО ВСЕХ РЕГИОНАХ РОССИИ У ЗАСТРОЙЩИКОВ...**](http://www.ssk-inform.ru/Thema_18953_frsi_1_pochti-vo-vseh-regionah-rossii-u-zastroi.htm)

[**MSN (msn.com), Москва, 21 марта 2021, У застройщиков закончились квартиры**](https://www.msn.com/ru-ru/money/news/у-застройщиков-закончились-квартиры/ar-BB1eObbl)

[**https://www.allufa.ru/news/obshchestvo/v-bashkirii-nastupil-defitsit-kvartir/**](https://www.allufa.ru/news/obshchestvo/v-bashkirii-nastupil-defitsit-kvartir/)

[**https://realnoevremya.ru/news/206873-fayzullin-rasskazal-o-situacii-na-rynke-nedvizhimosti**](https://realnoevremya.ru/news/206873-fayzullin-rasskazal-o-situacii-na-rynke-nedvizhimosti)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 21 марта 2021, Файзуллин заявил, что на рынке недвижимости наблюдается дефицит новых квартир**](https://finance.rambler.ru/realty/46050733-fayzullin-zayavil-chto-na-rynke-nedvizhimosti-nablyudaetsya-defitsit-novyh-kvartir/)

ГТРК Барнаул, Барнаул, 21 марта 2021

В Алтайском крае могут не продлить льготную ипотеку

Известно, что Центробанк и правительство РФ готовы продлить программу льготной ипотеки на новостройки лишь в некоторых регионах.

Увы, Алтайский край в этот список пока не попадает - велик риск возникновения на рынке так называемого "ипотечного пузыря". А между тем, программа, когда купить в кредит квартиру в новостройке можно по сниженной процентной ставке, помогла решить жилищный вопрос многим жителям региона и поддержала застройщиков. Но действует она лишь до 1 июля.

Покупка квартиры в ипотеку - тот случай, когда процент имеет значение. Весной прошлого года правительство запустило в России государственную программу льготного ипотечного кредитования - приобрести жилье от застройщика можно было по сниженной процентной ставке до 6,5% годовых. В Алтайском крае ипотеку оформляли даже под 5,8%. Но с 1 июля программу льготной ипотеки "сворачивают", продлят ее, предварительно, лишь в некоторых регионах.

"Как антикризисную меру до конца года ее можно было продлить именно в тех регионах, в которых не было существенного роста цен, в которых не проявились негативные элементы и где уровень предложения жилья на первичном рынке пока достаточно низкий. На наш взгляд, это около 25 регионов".

Увы, но Алтайский край в список этих регионов-счастливчиков не попал, в отличие от наших соседей Республики Алтай, Новосибирской области, Томска и Омска.

Мы с этим не согласны, потому что сегодня по тому же рейтинговому агентству - РИА Рейтинг - мы, по итогу 20 года, занимаем 73 место по уровню зарплат. И вот эта программа дает скидку, дисконт в 2-3% по ипотечной сделке. Эти 2-3%, с учетом уровня доходов населения, действительно важны. Мы должны остаться в этой программе, потому что у нас, по разным оценкам, только порядка 20% семей, которые могут воспользоваться ипотекой.

Андрей Белоусов, финансовый директор ГК "Алгоритм"

Госпрограмма с льготными процентными ставками в прошлом году, действительно, сделала ипотеку гораздо доступнее: по данным барнаульского отделения Банка России.

Жители края оформили 29,5 тысяч ипотечных кредитов на сумму свыше 51 млрд рублей! В четвертом квартале 2020 года, когда были опасения, что программу вот-вот свернут, и вовсе начался ажиотаж - заемщики оформили 10 тысяч кредитов на сумму более 19 млрд руб.

Но оказалось, чтобы льготную ипотеку в регионе продлили, должны выполняться 2 условия:

Предлагая продление льготной ипотеки в отдельных регионах страны, Банк России исходит из следующих критериев: на рынке жилья должно быть достаточное предложение жилья, доступного для реализации. При этом рост цен не должен быть значительным - в таких условиях достигается положительный эффект от реализации программы, поддерживается спрос и удовлетворяется потребность населения в жилье. Риск возникновения пузыря на рынке отсутствует.

Татьяна Винокурова, управляющая барнаульским Отделением Банка России

Итак, два обязательных условия: на рынке должно быть достаточно свободного жилья. И цены на него не должны быть завышены. С обоими пунктами, как выяснилось, есть проблемы.

В Союзе риэлторов нас встречают фразой "продавать клиентам почти нечего".

Не то, чтобы реально продавать нечего - продажи есть, но пул объектов ограничен. Пока, на данный момент, конечно, ажиотаж и спрос был очень хороший, в связи с льготной ипотекой. Соответственно, вариантов осталось мало жилья сейчас.

Лариса Мельситова, президент Союза риэлторов Барнаула и Алтая

Потому что квартиры одно- двухкомнатные на первичном рынке разобрали еще в апреле-июне. Перешли на вторичный рынок. На вторичном тоже недопонимание - что происходит: в 12 часов квартиру выставили, в 18 часов задаток, покупатель приходит, а квартира продана.

Марина Ракина, риэлтор, член Совета Алтайской торгово-промышленной палаты

Застройщики признают: переизбытка свободных квартир сегодня точно нет. А что же с ценами? Ведь для того, чтобы программа льготной ипотеки была продлена, эти цены не должны быть "разогреты". Еще осенью риэлторы озвучивали: квадратный метр у застройщиков подорожал примерно на 5 тысяч рублей. Сегодня приходится констатировать: жилье в регионе подорожало существенно, даже на вторичном рынке.

Наглядный пример: "двушка", которая в 2016 году стоила 2 млн 200 тысяч, сегодня, по официальной оценке, стоит больше 3-х млн руб.

Да, застройщики меняли: буквально с лета был подъем цен, до конца года, ориентировочно, цена на 25% поднялась у нас в новостройках. На вторичном рынке цена ориентировочно поднялась процентов на 25-30.

Лариса Мельситова, президент Союза риэлторов Барнаула и Алтая

Алтайские застройщики признают: цены на жилье выросли, но вовсе не потому, что льготная ипотека и ажиотаж. Сегодня новостройки возводят по схеме эскроу-счетов, т.е. фактически банк кредитует застройщика, разумеется, под процент. Плюс заметно подорожали стройматериалы

Мы сегодня слышим разные мнения: когда по поручению президента правительству РФ было дано задание проанализировать, а почему же сегодня выросли цены в ряде регионов и не воспользовались ли там застройщики этой программой, то мы так не считаем. Мы начали год, увидели, как резко подорожала цена на материалы, в частности, цена на металл. Мы не можем сегодня не заложить стоимость стройматериалов в стоимость квадратного метра.

Андрей Белоусов, финансовый директор ГК "Алгоритм"

Тем не менее, в Центробанке увидели общую картину по Алтайскому краю: на фоне программы льготной ипотеки - ажиотажный спрос на жилье, мало свободных квадратных метров и при этом выросшие цены. При таком раскладе программу в нашем регионе и впрямь могут не продлить.

Ну, а у тех, кто все-таки собирался приобрести жилье под низкий, пока еще, процент, однозначно есть время до 1 июля. А дальше уже правительству страны решать - продлять ли льготную ипотеку в нашем регионе.

[**https://vesti22.tv/news/v-altayskom-krae-mogut-ne-prodlit-lgotnuyu-ipoteku/**](https://vesti22.tv/news/v-altayskom-krae-mogut-ne-prodlit-lgotnuyu-ipoteku/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 21 марта 2021, В Алтайском крае могут не продлить льготную ипотеку**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/mogut-ne-prodlit-lgotnuyu-ipoteku/92183811/)

РИА Крым (crimea.ria.ru), Симферополь, 20 марта 2021

Темпы строительства жилья в России превысили "доковидные" - Хуснуллин

СИМФЕРОПОЛЬ, 20 мар - РИА Новости Крым. Объем ввода многоквартирных жилых домов в России превысил "доковидные" показатели. Об этом написал в своем Instagram курирующий строительную отрасль вице-премьер Марат Хуснуллин.

"За первые два месяца этого года объем ввода жилья по стране составил 11,2 млн кв.м, что на 13% выше, чем за аналогичный период прошлого года", - написал Хуснуллин.

Он отметил, что положительное влияние оказал комплекс мер поддержки рынка: это и льготная ипотека, и рост объемов проектного финансирования.

По данным Росстата, объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в феврале этого года составил 490,9 млрд рублей или 100,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2021 года - 939,2 млрд рублей или 100,1% к года прошлому.

По итогам прошлого года в России наблюдалось минимальное снижение ввода жилья в эксплуатацию. Объем строительства был сопоставим с темпами 2019 года, несмотря на связанный с пандемией коронавируса спад отрасли во втором квартале 2020 года. Кроме того, благодаря принятым мерам поддержки, во втором полугодии наблюдался рост новых проектов на 39%, сообщал ранее РИА Новости Крым.

[**https://crimea.ria.ru/economy/20210320/1119379914/Tempy-stroitelstva-zhilya-v-Rossii-prevysilidokovidnye---Khusnullin.html**](https://crimea.ria.ru/economy/20210320/1119379914/Tempy-stroitelstva-zhilya-v-Rossii-prevysilidokovidnye---Khusnullin.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Симферополь (simferopol.bezformata.com), Симферополь, 20 марта 2021, Темпы строительства жилья в России превысили "доковидные" - Хуснуллин**](https://simferopol.bezformata.com/listnews/zhilya-v-rossii-previsili-dokovidnie/92180601/)

[**Город24 (gorod24.online), Феодосия, 20 марта 2021, Темпы строительства жилья в России превысили "доковидные" - Хуснуллин**](https://gorod24.online/simferopol/news/178372-tempyi_stroitelstva_jilya_v_rossii_prevyisilidokovidnyie__husnullin.html)

[**Crimea-news.com, Симферополь, 20 марта 2021, Темпы строительства жилья в России превысили "доковидные" - Хуснуллин**](https://crimea-news.com/economy/2021/03/20/771964.html)

[**Крым 24 (24crimean.ru), Симферополь, 20 марта 2021, Темпы строительства жилья в России превысили "доковидные" - Хуснуллин**](https://24crimean.ru/news/ekonomika-i-finansy/89919-tempy-stroitelstva-zhilja-v-rossii-prevysili-dokovidnye-husnullin.html)

[**Новый Крым (newscrimean.ru), Симферополь, 20 марта 2021, Темпы строительства жилья в России превысили "доковидные" - Хуснуллин**](https://newscrimean.ru/news/ekonomika-i-finansy/93596-tempy-stroitelstva-zhilja-v-rossii-prevysili-dokovidnye-husnullin.html)

[**Первый регион (firstregion.ru), Симферополь, 20 марта 2021, Темпы строительства жилья в России превысили "доковидные" - Хуснуллин**](https://firstregion.ru/news/ekonomka/109262-tempy-stroitelstva-zhilja-v-rossii-prevysili-dokovidnye-husnullin.html)

Коммерсантъ. Новости информ. центра, Москва, 20 марта 2021

ЦБ: спрос на ипотечные кредиты в России может быть скоро исчерпан

Спрос на ипотечные кредиты в России может быть скоро исчерпан без роста доходов граждан, заявил первый заместитель председателя Банка России Сергей Швецов. По его словам, значительный рост ипотеки за последнее время связан прежде всего с субсидированием правительством ипотечного кредитования и с закрытием участия граждан в строительстве жилья через прямое финансирование строительных компаний.

"Система эскроу-счетов изменила рынок, снизила риски, но тем не менее количество денег граждан снизилось в этой отрасли", - сообщил господин Швецов на первой стратегической сессии в рамках совместной работы Минфина и Банка России над стратегией развития финансового рынка до 2030 года (цитата по "РИА Новости").

"Кроме того, если у нас с вами не будут расти доходы граждан, мы скоро исчерпаем спрос, который способен обслуживать ипотечные кредиты. Поэтому финансовому сектору нужно думать, как зарабатывать с учетом этих факторов на потребности человека в жилье", - сказал представитель ЦБ. Сергей Швецов отметил, что "ментально собственность не является тем фетишем и что все больше и больше граждан готово либо на шеринг, либо на аренду".

Напомним, в 2020 году число выданных ипотечных кредитов достигло 1,7 млн на общую сумму 4,3 трлн руб. Это следует из оценки АО "Дом.РФ" и Frank RG. Это - абсолютный рекорд в истории ипотечного рынка России. Рост по количеству кредитов за год составил 35%, в деньгах - более 50%.

[**https://www.kommersant.ru/doc/4740174**](https://www.kommersant.ru/doc/4740174)

**Похожие сообщения:**

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 21 марта 2021, Центробанк допустил падение спроса на ипотеку в России**](http://finansenew.ru/finance/tsentrobank-dopustil-padenie-sprosa-na-ipoteku-v-rossii)

[**Newstes.ru, Москва, 20 марта 2021, ЦБ ожидает падение спроса на ипотеку в России**](https://newstes.ru/2021/03/20/cb-ozhidaet-padenie-sprosa-na-ipoteku-v-rossii.html)

[**Новый проспект (newprospect.ru), Санкт-Петербург, 20 марта 2021, В России иссякает спрос на ипотечные кредиты**](https://newprospect.ru/news/aktualno-segodnya/v-rossii-issyakaet-spros-na-ipotechnye-kredity-/)

[**БезФормата Калининград (kaliningrad.bezformata.com), Калининград, 20 марта 2021, ЦБ РФ: без роста доходов граждан спрос на ипотечные кредиты скоро будет исчерпан**](https://kaliningrad.bezformata.com/listnews/ipotechnie-krediti-skoro-budet/92179204/)

[**Medium-info.ru, Москва, 20 марта 2021, ЦБ ожидает падение спроса на ипотеку в России**](https://medium-info.ru/cvd/cb-ojidaet-padenie-sprosa-na-ipoteky-v-rossii/?utm_source=rss&utm_medium=rss&utm_campaign=cb-ojidaet-padenie-sprosa-na-ipoteky-v-rossii)

[**News2world.net, Москва, 20 марта 2021, ЦБ ожидает падение спроса на ипотеку в России**](https://news2world.net/novosti-ekonomiki/tsb-ozhidaet-padenie-sprosa-na-ipoteku-v-rossii.html)

[**Profi-news.ru, Москва, 20 марта 2021, ЦБ ожидает падение спроса на ипотеку в России**](https://profi-news.ru/economy/20210320/1262703/cb-oghidaet-padenie-sprosa-na-ipoteku-v-rossii/)

[**Finsightdaily.ru, Москва, 20 марта 2021, ЦБ: спрос на ипотечные кредиты в России может быть скоро исчерпан**](https://finsightdaily.ru/pulse/cb-spros-na-ipotechnye-kredity-v-rossii-mozhet-byt-skoro-ischerpan/)

[**Newspotok.ru, Москва, 20 марта 2021, ЦБ ожидает падение спроса на ипотеку в России**](https://newspotok.ru/2021/03/20/cb-ozhidaet-padenie-sprosa-na-ipoteku-v-rossii.html)

[**Новый Калининград (newkaliningrad.ru), Калининград, 20 марта 2021, ЦБ РФ: без роста доходов граждан спрос на ипотечные кредиты скоро будет исчерпан**](https://www.newkaliningrad.ru/news/briefs/economy/23917204-tsb-rf-bez-rosta-dokhodov-grazhdan-spros-na-ipotechnye-kredity-skoro-budet-ischerpan.html)

[**Мир новостей (mirnovosti.com), Москва, 20 марта 2021, ЦБ: спрос на ипотечные кредиты в России может быть скоро исчерпан**](https://mirnovosti.com/tsb-spros-na-ipotechnye-kredity-v-rossii-mozhet-byt-skoro-ischerpan/)

[**MSN (msn.com), Москва, 20 марта 2021, ЦБ: спрос на ипотечные кредиты в России может быть скоро исчерпан**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/цб-спрос-на-ипотечные-кредиты-в-россии-может-быть-скоро-исчерпан/ar-BB1eMKT9)

[**https://1prime.ru/finance/20210320/833282952.html**](https://1prime.ru/finance/20210320/833282952.html)

[**Regiondv.com, Хабаровск, 20 марта 2021, ЦБ ожидает падение спроса на ипотеку в России**](https://regiondv.com/cb-ozhidaet-padenie-sprosa-na-ipoteku-v-rossii/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 20 марта 2021, Центробанк допустил падение спроса на ипотеку в России**](https://finance.rambler.ru/realty/46046408-tsentrobank-dopustil-padenie-sprosa-na-ipoteku-v-rossii/)

[**BankoDrom.ru, Москва, 20 марта 2021, Центробанк допустил падение спроса на ипотеку в России**](https://www.bankodrom.ru/novosti/314532/)

[**РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 20 марта 2021, ЦБ ожидает падение спроса на ипотеку в России**](https://realty.ria.ru/20210320/tsb-predskazyvaet-snizhenie-sprosa-na-ipoteku-1602122479.html)

[**ПРАЙМ Бир, Москва, 20 марта 2021, Спрос на ипотечные кредиты в РФ может быть скоро исчерпан без роста доходов граждан - ЦБ**](https://emitent.1prime.ru/News/NewsView.aspx?GUID=%7b460DCCAC-8D7A-4123-A38E-BE6E607AE18F%7d)

**РИА Новости # Все новости, Москва, 20 марта 2021, Спрос на ипотечные кредиты в РФ может быть скоро исчерпан без роста доходов граждан - ЦБ**

**РИА Новости # Главное, Москва, 20 марта 2021, Спрос на ипотечные кредиты в РФ может быть скоро исчерпан без роста доходов граждан - ЦБ**

**РИА Новости # Экономика: главное, Москва, 20 марта 2021, Спрос на ипотечные кредиты в РФ может быть скоро исчерпан без роста доходов граждан - ЦБ**

**РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 20 марта 2021, Спрос на ипотечные кредиты в РФ может быть скоро исчерпан без роста доходов граждан - ЦБ**

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 20 марта 2021, Спрос на ипотечные кредиты в РФ может быть скоро исчерпан без роста доходов граждан - ЦБ**

**РИА Новости # Финансы и банки, Москва, 20 марта 2021, Спрос на ипотечные кредиты в РФ может быть скоро исчерпан без роста доходов граждан - ЦБ**

**ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 20 марта 2021, Спрос на ипотечные кредиты в РФ может быть скоро исчерпан без роста доходов граждан - ЦБ**

[**https://bosfera.ru/press-release/cb-nazval-uslovie-snizheniya-sprosa-na-ipoteku**](https://bosfera.ru/press-release/cb-nazval-uslovie-snizheniya-sprosa-na-ipoteku)

[**https://permdaily.ru/2021/03/21/cb-ozhidaet-padenie-sprosa-na-ipoteku-v-rossii.html**](https://permdaily.ru/2021/03/21/cb-ozhidaet-padenie-sprosa-na-ipoteku-v-rossii.html)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 22 марта 2021, ЦБ ожидает падение спроса на ипотеку в России**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/sergey-shvetsov-padenie-sprosa-na-ipoteku-v-rf)

[**Banki.tomsk.ru, Томск, 22 марта 2021, ЦБ ожидает падение спроса на ипотеку в России**](http://banki.tomsk.ru/pages/409/?id=67440)

[**СМПРО (cmpro.ru), Москва, 22 марта 2021, Экономика. ЦБ ожидает падение спроса на ипотеку в России**](https://cmpro.ru/rus/catalog/ekonomika/novosti_rinka/ekonomika._tsb_ozhidaet_padenie_sprosa_na_ipoteku_v_rossii.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 22 марта 2021, Экономика. ЦБ ожидает падение спроса на ипотеку в России**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247617658)

[**https://zakonvremeni.ru/news/14-4-/48675-v-tsb-rf-predlozhili-sozdat-konvejer-podderzhki-kompanij-dlya-budushchego-ipo.html**](https://zakonvremeni.ru/news/14-4-/48675-v-tsb-rf-predlozhili-sozdat-konvejer-podderzhki-kompanij-dlya-budushchego-ipo.html)

[**https://politros.com/202799-spros-na-ipotechnye-kredity-v-rossii-mozhet-issyaknut-bez-rosta-dohodov-grazhdan**](https://politros.com/202799-spros-na-ipotechnye-kredity-v-rossii-mozhet-issyaknut-bez-rosta-dohodov-grazhdan)

КОРТРОС (kortros.ru), Москва, 20 марта 2021

ГК "КОРТРОС": У крупных девелоперов больше шансов получить финансирование от банков

"Принятие закона привело к тому, что большинству застройщиков на первоначальном этапе пришлось вкладывать больше собственных средств для реализации проектов. Связано это прежде всего с тем, что банки включились в процесс по принятию решений о финансировании того или иного проекта со своими риск-метриками, которые, как правило, более консервативны, чем у застройщиков. В настоящий момент при вхождении в проект требуется понимание позиции банка по проекту, которая может привести к пересмотру экономики проекта, а в некоторых случаях и отказу от него", - прокомментировал главный финансовый директор ГК "КОРТРОС" Вадим Павлусь.

18-19 марта в Москве прошел 9-й Форум финансовых директоров строительной отрасли. В мероприятии приняли участие финансисты крупных компаний, среди которых представители Дом РФ, ГК МИЦ, ПИК-Франшиза и др. ГК "КОРТРОС" представил главный финансовый директор компании Вадим Павлусь. Он принял участие в секции "Эффективное финансовое планирование и привлечение инвестиций в строительной отрасли".

Участники дискуссии обсудили особенности регистрации договоров долевого участия (ДДУ) при онлайн продажах квартир, опыт работы с дополнительными требованиями от банков, также тонкости эффективного управления налоговыми рисками. На форуме также была затронута тема резкого увеличения спроса на недвижимость.

По словам Вадима Павлуся, переход строительной отрасли на финансирование проектов по эскроу-счетам не вызвал больших трудностей у крупных девелоперов. Затратная часть проектов при этом увеличилась в связи с включением процентных расходов и комиссий банков в бюджеты проектов.

"Принятие закона привело к тому, что большинству застройщиков на первоначальном этапе пришлось вкладывать больше собственных средств для реализации проектов. Связано это прежде всего с тем, что банки включились в процесс по принятию решений о финансировании того или иного проекта со своими риск-метриками, которые, как правило, более консервативны, чем у застройщиков. В настоящий момент при вхождении в проект требуется понимание позиции банка по проекту, которая может привести к пересмотру экономики проекта, а в некоторых случаях и отказу от него", - прокомментировал главный финансовый директор ГК "КОРТРОС" Вадим Павлусь.

[**https://kortros.ru/press/news/gk-kortros-u-krupnyh-developerov-bolshe-shansov-poluchit-finansirovanie-ot-bankov**](https://kortros.ru/press/news/gk-kortros-u-krupnyh-developerov-bolshe-shansov-poluchit-finansirovanie-ot-bankov)

**Похожие сообщения:**

[**Пресс-релизы Alldoma.ru, Москва, 21 марта 2021, У крупных девелоперов больше шансов получить финансирование от банков!**](https://www.alldoma.ru/press-relizy/u-krupnykh-developerov-bolshe-shansov-poluchit-finansirovanie-ot-bankov.html)

[**Allabc.ru, Москва, 21 марта 2021, У крупных девелоперов больше шансов получить финансирование от банков!**](http://allabc.ru/zhilishchnoe-stroitelstvo/12195-u-krupnykh-developerov-bolshe-shansov-poluchit-finansirovanie-ot-bankov.html)

[**БезФормата Рязань (ryazan.bezformata.com), Рязань, 20 марта 2021, ГК "КОРТРОС": У крупных девелоперов больше шансов получить финансирование от банков**](https://ryazan.bezformata.com/listnews/kortros-u-krupnih-developerov-bolshe/92180728/)

[**Рязань Вести (ryazan-v.ru), Рязань, 20 марта 2021, ГК "КОРТРОС": У крупных девелоперов больше шансов получить финансирование от банков**](https://www.ryazan-v.ru/news/68755)

[**http://www.realto.ru/journal/articles/u-krupnyh-developerov-bolshe-shansov-poluchit-finansirovanie-ot-bankov/**](http://www.realto.ru/journal/articles/u-krupnyh-developerov-bolshe-shansov-poluchit-finansirovanie-ot-bankov/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 25 марта 2021, У крупных девелоперов больше шансов получить финансирование от банков**](https://news-life.pro/ekaterinburg/279661524/)

[**АРФИ (arfi.ru), Москва, 25 марта 2021, Эксперт ГК КОРТРОС: У крупных девелоперов больше шансов получить финансирование от банков**](http://arfi.ru/news/index.php?SECTION_ID=3&ID=73384)[**http://www.russia-on.ru/149841**](http://www.russia-on.ru/149841)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 22 марта 2021, ГК "КОРТРОС": У крупных девелоперов больше шансов получить финансирование от банков**](https://news-life.pro/perm-krai/279371610/)

[**Urbanpanda.ru, Москва, 22 марта 2021, ГК "КОРТРОС": У крупных девелоперов больше шансов получить финансирование от банков - urbanpanda.ru**](https://urbanpanda.ru/raznoe/gk-kortros-y-krypnyh-developerov-bolshe-shansov-polychit-finansirovanie-ot-bankov-urbanpanda-ru/)

[**Gdeetotdom.ru, Москва, 22 марта 2021, Эксперт ГК КОРТРОС: У крупных девелоперов больше шансов получить финансирование от банков**](https://www.gdeetotdom.ru/news/2049750-2021-03-22-ekspert-gk-kortros-u-krupnyih-developerov-bolshe-shansov-poluchit-finan/)

[**http://www.advis.ru/php/view\_news.php?id=A1F574BD-7C87-1C4A-80EE-B6472A008CA6**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=A1F574BD-7C87-1C4A-80EE-B6472A008CA6)

РБК (rbc.ru/spb\_sz), Санкт-Петербург, 20 марта 2021

В Петербурге начался спад продаж жилья

Автор: Тирская Мария

На первичном рынке жилой недвижимости начался спад продаж. К такому выводу пришли авторы исследования Федеральной базы недвижимости от риелторов Restate.ru о ситуации на рынке новостроек по итогам первого квартала 2021 года. Эксперты из петербургских агентств недвижимости сходятся во мнении, что снижение спроса и количества сделок - это долговременный тренд.

Продажи рухнули

"После крайне удачного для застройщиков прошлого года, когда многие установили личные рекорды по выручке, в 2021-м продажи ожидаемо рухнули. Однако на ценах это пока не сказалось - они продолжают расти во всех без исключения городах-миллионниках", - сказано в отчете Restate.ru. Данные получены на основе анализа свыше 1,5 млн актуальных объявлений о продаже строящегося жилья по всей стране.

Рекордный прирост с начала года, на 13,2%, зафиксирован в Ростове-на-Дону. Также в тройке лидеров оказались Нижний Новгород (+10,2%) и Москва (+8,8%). В столице цены выросли больше всего в абсолютном значении с начала года - на 20 тыс. руб. за кв. м.

В Санкт-Петербурге темпы роста стоимости строящегося жилья чуть замедлились - квадратный метр подорожал на 9 тыс. руб., или 5,5%. Причем, начиная с середины февраля, цены не растут совсем, отмечают аналитики Restate.ru.

www.adv.rbc.ru

"На первичном рынке сейчас практически нет сделок, нет звонков. Однако давление на цены все равно продолжает оказывать то, что все больше проектов реализуется через эскроу-счета; плюс рост цен на стройматериалы никуда не делся. И нельзя забывать об инерции: разогнавшись в прошлом году, цены мгновенно остановиться не могут", - заявил руководитель федеральной базы недвижимости Restate.ru Андрей Добрый. По его прогнозам, замедление произойдет позднее и во многом будет зависеть от политики государства - будет ли оно и дальше стимулировать спрос. "Пока ответа на этот вопрос нет", - отмечает Андрей Добрый.

Сделок практически нет

Опрошенные РБК Петербург эксперты, работающие на петербургском рынке, подтвердили актуальность этих выводов. "Снижение спроса есть - и это подтверждают банки, говоря о том, что в январе практически не было новых сделок. При этом первый месяц был временем, когда закрывались сделки, которые были начаты еще до 31 декабря 2020 года. Продажи новостроек в первые два месяца 2021 года упали очень сильно по отношению к аналогичному периоду 2020 года", - рассказала совладелец инвестиционной компании Garnet Екатерина Сивова. По ее оценкам, сейчас спрос вышел на уровень августа прошлого года.

Читайте на РБК Pro

Нассим Талеб - РБК: "Я вижу угрозу серьезнее пандемии" Как в России ужесточили контроль за наличными и сделками с недвижимостью Пять безотказных способов создать себе проблемы на таможне Марк Завадский: "Герман Греф для меня как Петр I"

"Просадка по спросу в начале текущего года, на мой взгляд, связана с ожиданиями людей о снижении цен. Так, многие думали, что квартиры будут дешеветь, но ситуация произошла обратная: квартиры продолжили дорожать", - констатирует она. При этом Екатерина Сивова прогнозирует в мае-июне 2021 года всплеск спроса, аналогичный ноябрю-декабрю прошлого года, из-за отмены льготной ипотеки в крупных регионах.

Упали в два раза

Руководитель агентства недвижимости "ГЛЭНС" Ольга Эбель отмечает, что количество звонков и обращений от потенциальных покупателей не уменьшилось, но сделок стало меньше. "Если сравнивать с пиковыми периодами прошлого года - с конца лета 2020 года по октябрь - ноябрь 2020 года - то число операций уменьшилось примерно в два раза. Но при этом отмечу, что указанный период прошлого года был максимально ажиотажным - и такого количества сделок не было никогда. Поэтому рекорды ставили все: агентства недвижимости и застройщики", - подчеркивает она.

Ольга Эбель связывает уменьшение количества сделок на первичном рынке с тем, что квартиры от застройщиков сейчас стоят также, как готовые квартиры, или квартиры по уступке от физических лиц с более коротким сроком ожидания.

Эксперт по недвижимости, руководитель АН "Георгия Патанина" Георгий Патанин говорит, что многие клиенты действительно стали отказываться от покупки квартир за те деньги, которые просит застройщик. "Но, на мой взгляд, это более справедливо не для иногородних, а для местных клиентов, которые видели, что эта же самая квартира раньше стоила, например, 7 млн руб., а сейчас продается за 12 млн руб.", - пояснил он.

Новый долговременный тренд

Опрошенные эксперты сходятся во мнении, что снижение спроса и количества сделок - это долговременный тренд. "В прошлом году все, кто мог что-то купить, уже сделали это. Сейчас у людей денег больше не становится", - уверена Екатерина Сивова

"Мы входим в новый рынок. Теперь все вновь развернулось в пользу покупателя. Застройщики стали продавать меньше, и цены растут в пределах инфляции. Многие строительные компании стараются вывести в продажу свои проекты, которые попадают под программу государственной поддержки", - говорит Георгий Патанин. По его словам, у застройщиков снова стали появляться скидки, которые еще совсем недавно были отменены.

Ранее РБК Петербург сообщал, что рост цен на новостройки привел к усилению конкуренции с продавцами на вторичном рынке. Это вынуждает застройщиков стимулировать спрос скидками и акциями, которые доходят до 10% от стоимости квартир даже у крупных компаний. "2021 год будет временем стагнации и цены будут расти на уровне инфляции или даже меньше. Кроме того, будут завуалированные скидки, которые будут согласовываться застройщиками индивидуально", - прогнозирует Георгий Патанин.

Необычные условия

Впрочем, в крупных девелоперских холдингах спад продаж не подтверждают. Так, в ответ за запрос РБК Петербург в Консалтинговом центре "Петербургская Недвижимость" (входит в Setl Group) сообщили о росте продаж на объектах Setl.

"Рынок сейчас существует в необычных условиях - это и пандемия, и нестабильность курсов валют, и меняющаяся ситуация в экономике. Сказать точно, какой из факторов окажет решающее влияние на спрос, довольно сложно. Тем не менее, до июля на рынке действует программа льготной ипотеки, а значит, те покупатели, которые планировали покупку жилья, с большой долей вероятности воспользуются этим инструментом", - настаивает руководитель КЦ "Петербургская Недвижимость" Ольга Трошева.

По ее оценкам, желание вложить деньги в недвижимость (она остается самым надежным способом сохранения средств в нестабильные периоды) у покупателей сохраняется. Оно также подкрепляется слухами о повышении ключевой ставки ЦБ, что приведет к удорожанию кредитов для населения.

По прогнозам КЦ "Петербургская Недвижимость" число сделок, скорее всего, будет колебаться от месяца к месяцу в зависимости от решений регулятора, ситуации в экономике и на рынке, стратегий застройщиков по выводу новых проектов и других факторов.

[**https://www.rbc.ru/spb\_sz/20/03/2021/6051df519a79477977809428**](https://www.rbc.ru/spb_sz/20/03/2021/6051df519a79477977809428)

Коммерсантъ, Москва, 20 марта 2021

Новостройными рядами

Более чем в трети районов Москвы новостройки оказались дороже готовых домов

В трети московских районов строящееся жилье обогнало по ценам готовое

Резкий рост цен на первичном рынке вместе с активным строительством последних лет поменяли конъюнктуру на рынке жилой недвижимости Москвы. Более чем в трети районов города квартиры в новостройках оказались дороже жилья в готовых домах. Рекордной разница стала в районе Филевский Парк, где "вторичка" стоит на 31% дешевле строящегося жилья. Смениться тренд сможет только после насыщения удаленных районов и промзон качественным вторичным предложением.

В 42 районах "старой" Москвы стоимость вторичного жилья оказалась ниже новостроек без учета элитного предложения. Такие данные приводит "Азбука жилья". Если учитывать и проекты высокобюджетного сегмента, строящееся жилье будет дороже готового уже в 52 районах. Самая ощутимая разница - в районе Филевский Парк, где "вторичка" стоит на 31,1% дешевле "первички" (325,7 тыс. руб. за 1 кв. м). В районах Нагорный и Ростокино новостройки стоят по 240,1 тыс. руб. и 182,4 тыс. руб. за 1 кв. м соответственно, что на 27,6% дороже готового жилья. В Гагаринском готовая недвижимость на 22,5% дешевле строящейся (394,2 тыс. руб. за 1 кв. м).

В общей сложности в Москве 125 районов, в 120 из которых, по данным "Азбуки жилья", продается вторичная недвижимость. Новостройки выставлены на продажу в 87 районах в старых границах города. В семи районах стоимость вторичной и первичной недвижимости примерно сопоставима, а в 32 - вторичные предложения пока дороже новостроек массового сегмента. Самая большая разница - в Щукино, где готовые проекты более чем в два раза дороже строящихся (352,6 тыс. руб. за 1 кв. м). Следом идут центральные локации. Например, в Хамовниках вторичное жилье на 56% дороже первичного (740,1 тыс. руб.). Директор управления элитной недвижимости компании "Метриум Премиум" Анна Раджабова указывает, что квартира в "сталинке" в Хамовниках будет априори дороже, чем в новостройке в том же районе.

Руководитель департамента консалтинга и аналитики "Азбуки жилья" Ярослав Дарусенков вспоминает, что с момента формирования в Москве рынка новостроек 20 лет назад цены на нем были традиционно на 15-20% ниже, чем на готовое жилье. Стоимость недвижимости при этом росла пропорционально: вслед за увеличением стоимости новостроек ставки поднимали собственники вторичной недвижимости. Но 1,5 года назад, по словам господина Дарусенко ва, конъюнктура начала меняться. По оценкам ЦИАН, за последний год средняя стоимость новостроек в Москве выросла на 21%, до 245,8 тыс. руб. за 1 кв. м, "вторичка" подорожала на 17%, до 255,4 тыс. руб. за 1 кв. м. "Способствовали переход на проектное финансирование, снижение стоимости ипотеки и повышенный спрос", - перечисляет господин Дарусенков.

Влияние оказывали и градостроительные факторы. Председатель совета директоров "Бест-Новострой" Ирина Доброхотова указывает, что московский жилой фонд активно молодеет последние 20 лет: если еще 15 лет назад доля домов в неудовлетворительном состоянии, построенных в 1956-1965 годах, была 42%, то теперь размылась до 31% от общего объема жилья. По ее словам, 15 лет назад качественное новое предложение было в дефиците, а сегодня рынок насытился, и такая недвижимость оттянула на себя спрос. В "Азбуке жилья" добавляют, что последние пять лет во многих удаленных районах были найдены новые участки под строительство и открылись новые станции метро. Учитывая, что старая застройка в них была сформирована типовыми панельными домами, новые комплексы оказались более востребованными. Госпожа Доброхотова отмечает, что современный комплекс бизнес-класса в спальном районе, окруженный типовыми девятиэтажками 1970-х годов, может даже на старте превосходить их в стоимости.

Аналитики консалтинговой групп SRG уверены, что взаимосвязь цен на первичном и вторичном рынках недвижимости сохраняется, а первые всегда подгоняют вторые. Крупные жилые районы с массовой застройкой, например около станций "ЗИЛ" и "Технопарк", через 10-15 лет сформируют качественное вторичное предложение, конкурировать с которым новостройки не смогут, указывает Ирина Доброхотова. По ее словам, девелоперу с аналогичным проектом в этой локации уже придется снижать цены.

**Похожие сообщения:**

[**Новости Mail.ru, Москва, 20 марта 2021, В трети московских районов строящееся жилье обогнало по ценам готовое**](https://news.mail.ru/economics/45628713/)

[**Коммерсантъ (kommersant.ru), Москва, 20 марта 2021, Новостройными рядами**](https://www.kommersant.ru/doc/4739838)

[**MSN (msn.com), Москва, 19 марта 2021, Новостройными рядами**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/новостройными-рядами/ar-BB1eLE2h)

[**http://mosday.ru/news/item.php?2977777**](http://mosday.ru/news/item.php?2977777)

Ваш новый день, Йошкар-Ола, 20 марта 2021

Миллиарды рублей по счетах эскроу

За 2020 год в банках на территории Марий Эл открыто почти 1200 счетов эскроу на общую сумму более 2,5 млрд рублей. Из них, по состоянию на 1 января 2021 года, "раскрыто" 483 счета на 1,2 млрд рублей. В 2020 году в республике уполномоченные банки работали с застройщиками на основании 14 кредитных договоров на сумму более 1,5 млрд рублей.

"Механизм счетов эскроу направлен на защиту прав дольщиков.

Застройщик получает деньги только после подписания акта о введении дома в эксплуатацию. При этом деньги на счетах эскроу в размере до 10 млн застрахованы системой страхования вкладов.

Даже если застройщик не завершит строительство, дольщики не потеряют свои деньги и смогут вернуть их, обратившись в банк, в котором открыт этот счет", - отмечает Александр Волков, управляющий Отделением-НБ Республика Марий Эл.

Механизм привлечения средств в долевое жилищное строительство законодательно действует с лета 2019 года. Актуальный перечень банков, имеющих право открывать счета застройщикам и счета эскроу, ежемесячно публикуется на сайте Банка России в разделе "Финансирование долевого строительства". Счет эскроу это специальный счет в банке, на котором деньги хранятся до выполнения определенных обстоятельств. Механизм расчетов выстроен таким образом, что средства за купленную квартиру вносятся на счет после регистрации договора участия в долевом строительстве и замораживаются на нем до момента регистрации права собственности на первую квартиру в достроенном доме.

Конкурент (konkurent.ru), Владивосток, 20 марта 2021

Известный в Приморье застройщик: "Пандемия скажется на квартирографии"

Главной проблемой, которую строительной отрасли принес коронавирус, как считается, стал массовый отъезд гастарбайтеров и последующий запрет на въезд в рамках мер по сдерживанию распространения пандемии. Однако, уверяет Евгений Хрулев, директор ООО "СЗ Талан-Владивосток", есть куда более серьезные вопросы:

- 2020 г. стал для всех застройщиков годом серьезных перемен и испытаний. Это связано и с переходом на систему эскроу-счетов и, конечно, с пандемией. И если к новой системе финансирования мы готовились заранее, то локдаун и связанные с ним трудности предугадать было невозможно.

Надо сказать, "Талан" технически был готов к переходу на "удаленку". Мы давно используем в работе электронный документооборот, цифровые подписи, систему контроля задач. В тех регионах, где шли активные продажи, начали проводить консультации без личного присутствия клиента в офисе, заключали сделки дистанционно. Изменился формат взаимодействия с потенциальными покупателями: от офлайн-активностей перешли на вебинары, видеотрансляции, онлайн-мероприятия.

На строящихся объектах были изменены технические регламенты для обеспечения санитарной безопасности сотрудников в период самоизоляции. В целом мы научились быть более мобильными: адаптироваться под новые условия, оперативно принимать решения, позволяющие быть максимально эффективными, несмотря на существенные ограничения. Решающую роль в этом сыграли гибкость управления, самодисциплина и оптимизация расходов.

В непростой период пандемии серьезной поддержкой для всех девелоперов стала программа льготной ипотеки под 6,5%, которая дала возможность строительным компаниям остаться на плаву, а людям - приобрести новое жилье с минимальными переплатами.

Что касается влияния ситуации с коронавирусом на строительную отрасль, на мой взгляд, сейчас сложно в полной мере оценить ее масштабы. Мы уже столкнулись с удорожанием материалов, рабочей силы и, соответственно, квадратного метра жилья. Но это только вершина айсберга. По нашим предположениям, пандемия может сказаться в долгосрочной перспективе практически на всех составляющих: квартирография, требования к обеспечению безопасности, проектные решения и т. д.

[**https://konkurent.ru/article/37139**](https://konkurent.ru/article/37139)

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 20 марта 2021, Известный в Приморье застройщик: "Пандемия скажется на квартирографии"**](https://finance.rambler.ru/economics/46044237-izvestnyy-v-primore-zastroyschik-pandemiya-skazhetsya-na-kvartirografii/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 20 марта 2021, Известный в Приморье застройщик: "Пандемия скажется на квартирографии"**](https://news-life.pro/vladivostok/279106459/)

Kadara.ru, ст. Гостагаевская, 19 марта 2021

Есть простые способы, как сдержать рост цен на жилье в России

Почему растут цены на жилье в России? Специалисты упоминают чаще всего эти четыре причины:

1. Подешевевшая ипотека в среднем с 10-12% до 8%, в том числе и благодаря госмерам по льготной ипотеке. Крайне сомнительная логика - льготный ипотечный процент лишь компенсировал резкое падение реальных доходов населения в "ковидный год". Средний размер новой квартиры тоже сжался. Люди покупают максимум, что могут себе позволить при упавших доходах и выросших ценах.

2. Переход на проектное финансирование вместо изживаемого долевого строительства. О чем, в частности, статья в Коммерсанте ниже. Средний срок финансирования в 2 года. Даже взяв среднюю ставку 5% - уже получаем дополнительные 10% в цене жилья.

pxhere.com

3. Рост цен на стройматериалы. Чаще всего в 2020г обращали внимание на рост цен на кирпич (более 10%) при высокой загрузке существующих заводов, и на рост стоимости арматуры 50 - 60% из-за резко выросшего экспорта металлопроката.

4. Недостаток подготовленных участков, или дополнительные затраты застройщиков на инфраструктуру. Ведущие застройщики страны с наилучшим административным ресурсом продолжают выгодно получать хорошие участки - но на всех их не хватает, и это ограничивает новое строительство и требует повышения цен для покрытия дополнительных вложений.

Ситуацию с жилищным строительством в России можно за год развернуть в сторону увеличенного объема строительства на 20 - 25% при сильно выросшей доступности его для населения, и даже со снижением средних цен.

Что делать: сегодня - увеличить объем льготной ипотеки, а не сокращать ее! Не она разгоняет цены - а рост затрат и ограниченность нового предложения.

Увеличить кредитование застройщиков под 3% - оптимально, через действия госбанков с 100% госучастием, а не через субсидирование сверх-прибылей существующих банков. Вообще, если можно эскроу-счета некоторых девелоперов поддерживать 3% займами по программам Минэкономразвития, то почему бы и не "ипотечников напрямую"?

Субсидии на подготовку участков - добавить подготовленные участки, при увеличении доступа к ним игроков №3, №4, №5 на каждом региональном рынке. Федеральная субсидия на это каждому региону 1000 рублей на душу населения (150 млрд. руб по стране в целом) - уже возобновит рост строительства по прежним ценам

Помочь расшить узкие места в стройматериалах: государство может выдать займы и субсидии - например, строящим новые кирпичные заводы - чтобы год спустя застройщики рассчитывали на выросшее предложение, а производители снижали цены для заполнения мощности новых заводов. Смотри наш недавний пост про похожие меры на пищевом рынке.

Рост вывоза металлопроката при резком росте внутренних цен - неприемлем. Напрашиваются такие же вывозные пошлины в моменты роста мировых цен, как на зерно.

[**https://kadara.ru/rossiya/637158-est-prostye-sposoby-kak-sderzhat-rost-czen-na-zhile-v-rossii/**](https://kadara.ru/rossiya/637158-est-prostye-sposoby-kak-sderzhat-rost-czen-na-zhile-v-rossii/)

ТАСС, Москва, 19 марта 2021

Ввод жилья в России вырос в феврале 2021 года в годовом выражении на 10,8%

Он составил 5,5 млн кв. м, следует из данных Росстата

МОСКВА, 19 марта. /ТАСС/. Ввод жилья в России в феврале 2021 года вырос на 10,8% по сравнению с аналогичным месяцем 2020 года и составил 5,5 млн кв. м, следует из данных Росстата.

При этом по сравнению с январем 2021 года ввод жилья в феврале снизился на 4,6%. Всего с начала года в России введено в эксплуатацию 11,2 млн кв. м жилья, что на 13% превышает аналогичные показатели прошлого года.

В докладе Росстата отмечается, что в феврале население построило 24,4 тыс. жилых домов, также возведено 576 многоквартирных домов. Так, всего за месяц по стране появилось 66 тыс. новых квартир. Объем работ по строительству в феврале 2021 года составил 490,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах соответствует уровню предыдущего года.

По словам министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина, эффективным инструментом по стимулированию строительства жилья стала программа субсидирования затрат на создание объектов инфраструктуры "Стимул". Также министр отметил продолжающийся рост числа проектов с использованием механизма счетов эскроу. По данным Единой информационной системы жилищного строительства, доля строительства с использованием проектного финансирования на сегодня превысила 56%. "Несмотря на непростые макроэкономические условия 2020 года, значительная часть проектов жилищного строительства в период пандемии имела стабильное финансирование, что позволило продолжать процесс строительства вне зависимости от временного снижения спроса", - добавил Файзуллин.

Мнение экспертов

Положительная динамика ввода жилья в феврале может быть связана со своевременной реакцией девелоперов на устойчивый спрос на жилье со стороны населения, подкрепляемый реализуемыми мерами господдержки, считает старший аналитик направления макроэкономического анализа и финансовых рынков Центра стратегический разработок (ЦСР) Любовь Арапова. Она отметила, что на 1 марта 2021 года объем жилья в стройке составил 91,8 млн кв. м, что на 9,2% ниже показателя прошлого года. Эксперт объясняет это опережающим вводом жилья для удовлетворения спроса населения и сокращением сроков строительства благодаря повышению технологичности и производительности труда в отрасли.

Арапова также привела данные исследования Росстата, согласно которому основными ограничивающими факторами в отрасли строители назвали высокую стоимость материалов, конструкций, изделий (36% респондентов), высокий уровень налогов (33%), недостаток заказов на работы (26%) и конкуренцию со стороны других строительных фирм (24%). В то же время строители отметили, что пока в первом квартале 2021 года выросла загрузка мощностей, увеличился уровень обеспеченности заказами и финансированием, повысилась оценка общей экономической ситуации.

Объемы ввода жилья в России по итогам 2020 года составили 80,6 млн кв. м - на 1,8% меньше по сравнению с 2019 годом, сообщал ранее Росстат. Согласно указу президента РФ о национальных целях развития России, к 2030 году ежегодный ввод жилья должен достичь 120 млн кв. м.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10950683**](https://tass.ru/nedvizhimost/10950683)

**Похожие сообщения:**

[**Yktimes.ru, Якутск, 20 марта 2021, Ввод жилья в России вырос в феврале 2021 г. на 10,8% - Росстат**](http://www.yktimes.ru/новости/vvod-zhilya-v-rossii-vyiros-v-fevrale-2021-g-na-10-8-rosstat/)

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 20 марта 2021, Ввод жилья в России вырос в феврале 2021 года в годовом выражении на 10,8%**](http://finansenew.ru/estate/vvod-jilia-v-rossii-vyros-v-fevrale-2021-goda-v-godovom-vyrajenii-na-10-8)

[**Finanz.ru, Москва, 19 марта 2021, Ввод жилья в России вырос в феврале 2021 г. в годовом выражении на 10,8% - Росстат**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/vvod-zhilya-v-rossii-vyros-v-fevrale-2021-g-v-godovom-vyrazhenii-na-10-8percent-rosstat-1030228686)

**ТАСС # Российские новости, Москва, 19 марта 2021, Ввод жилья в России вырос в феврале 2021 г. в годовом выражении на 10,8% - Росстат**

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 19 марта 2021, Ввод жилья в России вырос в феврале 2021 г. в годовом выражении на 10,8% - Росстат**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 19 марта 2021, Ввод жилья в России вырос в феврале 2021 г. в годовом выражении на 10,8% - Росстат**

**ТАСС # Единая лента, Москва, 19 марта 2021, Ввод жилья в России вырос в феврале 2021 г. в годовом выражении на 10,8% - Росстат**

[**https://www.novostroy-spb.ru/novosti/spros\_na\_stroyascheesya\_jile**](https://www.novostroy-spb.ru/novosti/spros_na_stroyascheesya_jile)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 22 марта 2021, Спрос на строящееся в России жилье превысил предложение**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247616691)

[**https://www.domofond.ru/statya/pokazatel\_sdannogo\_v\_rossii\_zhilya\_v\_2021\_godu\_vyros/101455**](https://www.domofond.ru/statya/pokazatel_sdannogo_v_rossii_zhilya_v_2021_godu_vyros/101455)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 22 марта 2021, Ввод жилья растет на стимулах и дефиците**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/vvod-jilya-rastet-na-stimulah-i-defitsite)

[**Realty.irk.ru, Иркутск, 22 марта 2021, Ввод жилья растет на стимулах и дефиците**](https://realty.irk.ru/news.php?id=28640&action=show)

[**Сибирское информационное агентство (sia.ru), Иркутск, 22 марта 2021, Ввод жилья растет на стимулах и дефиците**](https://sia.ru/?section=410&action=show_news&id=411873)

[**Lownews.ru, Москва, 22 марта 2021, Ввод жилья растет на стимулах и дефиците**](https://lownews.ru/vvod-zhilya-rastet-na-stimulah-i-defitsite/)

[**Now-news (now-news.ru), Москва, 22 марта 2021, Ввод жилья растет на стимулах и дефиците**](https://now-news.ru/vvod-zhilya-rastet-na-stimulah-i-defitsite/)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 22 марта 2021, Ввод жилья растет на стимулах и дефиците // Мониторинг строительства**](https://theworldnews.net/ru-news/vvod-zhil-ia-rastet-na-stimulakh-i-defitsite-monitoring-stroitel-stva)

[**Коммерсантъ (kommersant.ru), Москва, 22 марта 2021, Ввод жилья растет на стимулах и дефиците**](https://www.kommersant.ru/doc/4740440)

[**MSN (msn.com), Москва, 21 марта 2021, Ввод жилья растет на стимулах и дефиците**](https://www.msn.com/ru-ru/money/news/ввод-жилья-растет-на-стимулах-и-дефиците/ar-BB1eOJhW)

[**http://rosinvest.com/novosti/1435819**](http://rosinvest.com/novosti/1435819)

[**Московская городская служба недвижимости (mgsn.ru), Москва, 22 марта 2021, Минстрой России отмечает положительную динамику ввода жилой недвижимости**](https://www.mgsn.ru/usefull/novosti/minstroj-rossii-otmechaet-polozhitelnuyu-dinamiku-vvoda-zhiloj-nedvizhimosti-22-03-2021/)

[**Правда о СРО (pravdaosro.ru), Москва, 22 марта 2021, "Стимул" и проектное финансирование помогают наращивать темпы ввода жилья**](https://pravdaosro.ru/news/stimul-i-proektnoe-finansirovanie/)

[**СМПРО (cmpro.ru), Москва, 22 марта 2021, Строительство. Стройотрасль наращивает темпы ввода жилья - глава Минстроя РФ**](https://cmpro.ru/rus/catalog/stroitelstvo/novosti_rinka/stroitel_stvo._stroiotrasl__naraschivaet_tempi_vvoda_zhil_ya__glava_minstroya_rf.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 22 марта 2021, Строительство. Стройотрасль наращивает темпы ввода жилья - глава Минстроя РФ**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247617659)

[**https://www.business.ru/news/23112-v-fevrale-obemy-vvoda-jilya-v-rossii-vyrosli-pochti-na-11**](https://www.business.ru/news/23112-v-fevrale-obemy-vvoda-jilya-v-rossii-vyrosli-pochti-na-11)

[**http://advis.ru/php/view\_news.php?id=CA28B08D-3B0C-BE4C-BC58-FBF154146055**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=CA28B08D-3B0C-BE4C-BC58-FBF154146055)

[**https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/v-rossii-vyros-vvod-zhiligia-69348.php**](https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/v-rossii-vyros-vvod-zhiligia-69348.php)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 23 марта 2021, В строительный полдень. В России продолжается рост ввода жилья**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/v-stroitelnyy-polden-v-rossii-prodoljaetsya-rost-vvoda-jilya/)

[**http://advis.ru/php/view\_news.php?id=0DB4FDF2-7B92-4047-B690-0727806329EE**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=0DB4FDF2-7B92-4047-B690-0727806329EE)

[**http://gkh64.ru/news/51189-v-rossii-v-fevrale-vvod-zhilya-vyros-na-108.html**](http://gkh64.ru/news/51189-v-rossii-v-fevrale-vvod-zhilya-vyros-na-108.html)

[**Строительство и финансы (sif.ru), Москва, 22 марта 2021, Ввод жилья в России по итогам января-февраля вырос на 13%**](https://bizon.ru/news/print/id/561464/format/smoothbox)

[**Бизнес Онлайн (bizon.ru), Долгопрудный, 22 марта 2021, Ввод жилья в России по итогам января-февраля вырос на 13%**](https://bizon.ru/news/view/news_id/561464)

[**https://pr-flat.ru/news/60-procentov-zastroyshchikov-rossii-pereshli-na-eskrou-scheta/**](https://pr-flat.ru/news/60-procentov-zastroyshchikov-rossii-pereshli-na-eskrou-scheta/)

[**https://www.bn.ru/gazeta/news/263604/**](https://www.bn.ru/gazeta/news/263604/)

[**https://rg.ru/2021/03/19/reg-szfo/stroitelstvo-zhilia-poshlo-v-rost.html**](https://rg.ru/2021/03/19/reg-szfo/stroitelstvo-zhilia-poshlo-v-rost.html)

[**Newszilla.ru, Москва, 19 марта 2021, Строительство жилья пошло в рост**](https://newszilla.ru/stroitelstvo-jilia-poshlo-v-rost/)

Комсомольская правда (ufa.kp.ru), Уфа, 19 марта 2021

Что ждет рынок многоэтажного строительства в Башкирии

Автор: Крайнов Павел

Уфимские застройщики обеспокоены сложившейся ситуацией на строительном рынке

На днях в Уфе состоялась экспертная дискуссия на тему "Многоэтажное строительство в Башкирии", организованная газетой "КоммерсантЪ-Уфа". В конференц-зале ВДНХ - ЭКСПО собрались региональные чиновники от строительной сферы, риэлторы и застройщики. Собрались, чтобы обсудить проблемы и перспективы многоэтажного строительства в Уфе и Башкирии.

Однако дискуссии не получилось. Замминистра строительства Башкирии Артем Ковшов, после прочтения доклада об успехах и проблемах отрасли в республике, покинул площадку. Хотя больше всего вопросов у присутствующих было именно к нему.

Пожалуй, самый интересный вопрос, который обсуждался участниками - новая законодательная инициатива о точной цене за квадратный метр жилья при расселении ветхого и аварийного жилья. По словам чиновников, в ближайшее время такой закон должен принять парламент Башкирии и застройщики ждут этого с нескрываемым нетерпением. Но, обо всем по порядку.

Власти Башкирии неоднократно заявляли, что к 2030 году ежегодный ввод жилья в республике должен дойти до 4 млн квадратных метров

НОВЫЙ ЗАКОН

О том, что происходит в сфере многоэтажного строительства в Башкирии, рассказал замминистра строительства республики Артем Ковшов.

- По итогам прошлого года у нас - 2,5 млн квадратных метров жилья введено. Практически миллион квадратных метров - это МКД (многоквартирные дома - Ред.), которые вводятся силами наших застройщиков. Половина из них завершают работу по старым договорам долевого участия, порядка пяти процентов строят за свой счет, а порядка 45% работают по новым правилам (эскроу-счета и проектное финансирование - Ред.). Сейчас такой, переходный период, - заявил Артем Ковшов.

По словам чиновника, в планах у властей Башкирии довести к 2030 году ежегодный ввод жилья до 4 млн квадратных метров. Как отметил Артем Ковшов, достичь таких показателей возможно лишь путем увеличения объемов многоэтажного строительства.

- Что для этого делается? Проделана огромная работа, со стороны федерального центра принят закон, 424-й, который переставляет правила игры во взаимодействии муниципалитетов, органов власти субъекта и застройщиков. В части организации так называемого комплексного развития территории. Это относится, в том числе, к застройке пустырей и других земельных участков, которые принадлежат застройщикам, - пояснил замминистра строительства Башкирии.

По словам Артема Ковшова, новый федеральный закон подразумевает принятие порядка 10 новых региональных законов. Они должны будут дать четкие юридические определения различным понятиям, вроде "типовых договоров" или "комплексного развития территории".

- Будет выстроена такая типовая модель, которая учитывает все факторы. Например, когда застройщик сам владеет землей, или когда муниципалитет выставил участок на торги, или когда земельный участок занят иными объектами, которые надо сносить перед началом строительства. Данный закон позволит уйти от такого вопроса, когда застройщик берет земельный участок под развитие территории, а там расположены не аварийные дома - ветхие или предаварийного состояния. Застройщик начинает выкупать площади у собственников, начиная с 30 тысяч за квадратный метр, заканчивая 300-400 тысяч в бараках, - рассказал замминистра строительства Башкирии.

Артем Ковшов отметил, что после принятия соответствующего закона на региональном уровне, "предметом взаимодействия" между застройщиком и гражданином станет "фиксированная оценка" стоимости квадратного метра. Проще говоря, стоимость жилья в домах под снос будут определять республиканские власти. Это позволит прекратить практику, когда владельцы полусгнивших домов требовали за них цену, превышающую стоимость квартиры в элитном жилом комплексе.

- Фактически, это закон а-ля реновация Москвы, только не предусматривает бюджетного финансирования. За счет бюджета предусматривается только строительство инфраструктурных и социальных объектов и коммуникаций. Мы понимаем, что магистральные сети и дороги - это уже прерогатива государства, - заявил Ковшов.

Недавно мэрия Уфы отозвала все ранее выданные местным застройщикам разрешения на строительство

Фото: Иван МАКЕЕВ

РАЗРЕШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Чиновник также отметил, что до недавнего времени у властей Башкирии, из-за несовершенства законодательства, были две "головные боли" - обманутые дольщики и отсутствие социальных объектов на застраиваемых территориях.

- За последние полгода порядка 800 граждан (обманутые дольщики - Ред.) на сумму 1,1 млрд рублей получили компенсации. А по 37 объектам было принято решение завершить строительство. Что касается другой проблемы, то есть множество примеров, в частности в Уфе, когда застроен целый микрорайон, а школ нет, - отметил замминистра.

Артем Ковшов также прокомментировал сложившуюся совсем недавно практику, когда власти Уфы отзывают уже выданные застройщикам разрешения на строительство.

- Разумеется, такие публичные моменты вызывают опасения, какое-то непонимание и информационную пустоту. Для этого, в том числе, по поручению Андрея Геннадьевича (Назарова - Ред.) создана ассоциация (застройщиков - Ред.). Для того чтобы все нюансы доводились до застройщиков, - заявил Артем Ковшов. И тут же отметил, что показателен пример Крыма, Санкт-Петербурга и Москвы, где застройщикам очень тяжело попасть на рынок - к ним предъявляют много требований. Сравнивать цены на недвижимость в Башкирии и озвученных регионах он, конечно же, не стал.

В свою очередь, замминистра строительства предложил способ, как избежать отзыва разрешения на строительство из-за народного гнева. По его словам, нужно проводить публичные общественные слушания перед началом строительства. И делать это не формально, а реально. Организатором этой процедуры, как известно, является администрация района. И ответственность за нее несут чиновники каждого конкретного муниципалитета.

ДРУГАЯ ТОЧКА ЗРЕНИЯ

После того, как Артем Ковшов покинул конференц-зал, свою точку зрения на происходящее на строительном рынке в Башкирии высказал замгендиректора компании "Жилстройинвест" Иван Зорин.

- На данный момент восемь крупнейших застройщиков республики имеют примерно 67-68% рынка по выручке. Они застраивают 70% всего объема жилого фонда, который есть у нас в Уфе. На данный момент у всех из них есть очень серьезные проблемы с выдачей новых разрешений на строительство, либо с работой на старых объектах, либо с арендой земельных участков, на которых ведется строительство. Все возможные проблемы, которые можно создать - созданы, - заявил Иван Зорин.

По его словам, созданные проблемы напрямую влияют на объемы вводимого жилья в регионе.

- Чем это чревато? В двух словах объясню. Представьте, что на рынке пропадает конкуренция. Новых объектов нет, проектов - нет. Старые объекты достраиваются в ближайшие два-три года. И на пустой абсолютно рынок выходят два-три новых застройщика. Что происходит? Во-первых, снижается качество строительства, потому что конкурировать не с кем. Во-вторых - значительный подъем стоимости квадратного метра. Потому что жилье у всех одинаковое, а троим договориться проще, чем 15-ти. В ближайшей перспективе нас ждет именно это, - отметил Зорин.

Замгендиректора "Жилстройинвест" подчеркнул, что сегодня многие местные застройщики приняли решение уйти со строительного рынка Башкирии и пытаются зайти в другие регионы.

- На территории многих городов-миллионников руководство заинтересовано в конкуренции на строительном рынке, - подчеркнул Иван Зорин.

К сожалению, из-за того, что замминистра Ковшов покинул конференцию, дискуссии между застройщиком и представителем властей Башкирии не случилось.

[**https://www.ufa.kp.ru/daily/27254.5/4384627/**](https://www.ufa.kp.ru/daily/27254.5/4384627/)

ИА Башинформ, Уфа, 19 марта 2021

Камбэк Газизова; убийство юриста в центре Уфы; "жаркий" лед в Ишимбае - неделя в Башкирии

Камбэк Газизова; убийство юриста в центре Уфы; "жаркий" лед в Ишимбае - неделя в Башкирии Фото: Ксения Калинина

Радий Хабиров побывал на уникальном химзаводе; за что убили юриста в центре Уфы и какой срок дали убийцам топ-менеджера; кто в Башкирии получит повышенное пособие на детей; смертность от коронавируса не отступает; коррупция в Министерстве ЖКХ; в больницу поставили ненастоящие продукты. Все главные новости недели - в материале ИА "Башинформ".

Повышенное пособие на детей

В Башкирии 100 тысяч семей с 1 апреля смогут получать повышенное пособие на детей от 3 до 7 лет. Об этом рассказал глава республики Радий Хабиров. Сейчас за базовый размер пособия принята сумма, равная 50% от регионального прожиточного минимума на ребенка - чуть больше 5 тысяч рублей. Дальнейшее повышение суммы пособия будет зависеть от доходов семьи. Если после выплаты базового пособия среднедушевой доход семьи останется меньше регионального прожиточного минимума, выплата увеличится до 75% - 7 557,75 рубля. Если достичь прожиточного минимума не удалось и после этого, выплату доведут до 100% - 10 077 рублей. При этом претенденты на выплаты должны работать, также будет оценка их имущества. Все о том, как получить повышенные пособия на ребенка - здесь.

В больницу поставили ненастоящие сыр и масло

Россельхознадзор забраковал более 105 кг сыра и 100 кг масла, поставленные в Туймазинскую районную больницу для питания пациентов. Продукция оказалась фальсифицированной. Как выяснили специалисты, "сыр голландский" от производителя из Омской области не является молочной продукцией и не соответствует требованиям ГОСТа. При исследовании масла специалисты пришли к выводу, что продукт не является сливочным маслом.

В Ишимбае - уникальный химзавод и "жаркий" лед

18 марта глава Башкирии Радий Хабиров побывал в Ишимбае и ознакомился с работой Ишимбайского спецхимзавода катализаторов. По словам директора завода, предприятие является стратегически важным, его продукцию используют при производстве бензина на российских НПЗ и она очень конкурентная на рынке. Большую часть своей продукции завод экспортирует. Среди партнеров инновационного предприятия заводы "Газпрома" и "Сибура", "Башнефти", "Роснефти", "ЛУКОЙЛа", а также потребители из Индии, Ирана, стран Европы. Созданная на заводе научная лаборатория "является одной из лучших в России". "Уникально, но 90 процентов из 750 сотрудников Ишимбайского катализаторного - это молодежь", - отметил Радий Хабиров. Он также сообщил, что предприятие "использует уникальные технологии изготовления катализаторов для нефтехимической промышленности".

Также Радий Хабиров лично опробовал лед нового дворца "Ишимбай-Арена". Товарищеский матч между Правительством РБ и администрацией Ишимбайского района завершился победой первой команды, за которую играл Хабиров. По его словам, новый объект станет филиалом спортшколы ХК "Салават Юлаев".

За что в Уфе убили юриста?

Днем 17 марта в центре Уфы прямо на проезжей части мужчина зарезал охотничьим ножом юриста. После предполагаемый убийца попытался свести счеты с жизнью, но выжил и сейчас находится в больнице. По словам уфимского адвоката Романа Петрова, "юриста Елисеева, который в суде представлял интересы Сергея Веремеенко (депутат Госдумы), зарезал его процессуальный оппонент Яшин. Спор был в суде по заявлению о признании ООО "ИСК "Панорама" банкротом. Они вышли с процесса из здания Арбитражного суда РБ - Яшин его зарезал. Дело в том, что мать Яшина привлекалась к субсидиарной ответственности по долгам "ИСК "Панорама", будучи учредителем компании. И, возможно, именно из-за ее личного банкротства, из-за претензий к ней был убит юрист", сообщил адвокат. Речь идет о задолженности в 244 млн рублей. В отношении 49-летнего Яшина возбуждено уголовное дело по статье "убийство".

Алга, Башкортостан

В Башкирии выпустили почти миллион карт "Алга". Доля единой транспортной карты в общем объеме поездок по безналичному расчету составляет 50%, сообщил на "трансчасе" руководитель Башкирского регистра соцкарт. При этом с июля 2019 года жители республики совершили 2,9 млн бесплатных поездок во время "счастливого часа" и сэкономили на проезде 56 млн рублей. Всего к системе безналичной оплаты проезда в регионе подключились 72 перевозчика. Также устойчивую динамику проект карты "Алга" демонстрирует в сфере образования в формате "Карты школьника". По ней ученики проходят в школу и оплачивают питание в столовых. В будущем по карте "Алга" можно будет получать скидки театрах, музеях и магазинах. В связи с расширением сфер использования проект планируется назвать Карта жителя "Алга, Башкортостан".

Убийцам топ-менеджера вынесли приговор

Верховный суд Башкирии вынес приговор по уголовному делу в отношении коммерческого директора "ОДК-УМПО" и четверых уфимцев по статьям "убийство" и "разбой". По версии следствия, в мае 2018 года у коммерческого директора УМПО возник умысел убить своего зама, поскольку он полагал, что у последнего есть компромат против него. Чтобы совершить задуманное, он обратился к 35-летнему уфимцу. Мужчина привлек к совершению преступления троих знакомых. 20 июля на подземной парковке в Уфе сообщники напали на заместителя коммерческого директора УМПО и погрузили его в багажник автомобиля. В дороге они задушили мужчину и вывезли в безлюдное место. Позже один из обвиняемых передал неустановленному лицу похищенные у погибшего документы и телефон. Организатору преступления суд назначил наказание в виде 16 лет лишения свободы, исполнителям - от 13 до 18 лет в колонии строгого режима.

COVID-19: смертность не отступает, чаще умирают мужчины

За неделю в Башкирии от коронавирусной инфекции умерли 18 человек, всего с начала пандемии - 328. По данным Минздрава, самой молодой жертвой ковида в регионе стал 23-летний парень, а самым возрастным - 94-летний мужчина. Также выяснилось, что мужчины погибают от ковида чаще, чем женщины.

"Меня пугает, что смертность от коронавируса не отступает. В три раза количество инфицированных уменьшилось по РФ, а смертность-то от коронавируса довольно высокая, по несколько человек каждую неделю мы хороним", - констатировал 15 марта Радий Хабиров и поручил начать выборочную проверку на COVID-19 прибывающих в аэропорту Уфы. Общее число заболевших превысило 31 тысячу. Чтобы справиться с вирусом, в регионе надо вакцинировать не менее 2 млн человек. На сегодня привиты свыше 117 тысячи человек. Мобильный пункт вакцинации для всех желающих открылся в Башопере. Всего их в регионе 131.

Коррупция в МинЖКХ

Прокуратура Башкирии проверила соблюдение антикоррупционного законодательства в региональном МинЖКХ и выявила случаи предоставления служащими ведомства недостоверных сведений о доходах. Так, замминистра не задекларировал доход на 820 тысяч рублей, полученный им в коммерческой организации. Другой заместитель не указал свои счета в коммерческих банках, а начальник отдела укрыл сведения о доходе супруга. Также прокуратура выявила хищение 113 млн рублей бюджетных денег в рамках исполнения госпрограммы по модернизации ЖКХ в республике. Возбуждены уголовные дела. Восемь должностных лиц привлечены к дисциплинарной ответственности, в том числе два замминистра ЖКХ.

Возвращение Газизова, другие назначения и отставки

16 марта совет директоров ФК "Уфа" вновь назначил Шамиля Газизова гендиректором клуба. Напомним, в 2020 году он ушел из "Уфы" на аналогичную должность в московский "Спартак", где проработал 153 дня. Сейчас "горожане" находятся в зоне прямых вылетов из РПЛ.

Также новое назначение получил экс-глава Госкомтуризма Салават Нафиков. 15 марта он возглавил Дирекцию по особо охраняемым природным территориям Башкирии. Новым руководителем Республиканского управления капстроительства стал 35-летний Руслан Цагельник. В РУКСе он трудится с 2013 года.

17 марта по личным мотивам покинул свой пост глава Иглинского района Николай Самойленко. Также по собственному желанию уволился начальник пресс-службы мэрии Уфы Марсель Байдавлетов.

Не хватает нового жилья

Башкортостан возглавил рейтинг регионов России, в которых фиксируется дефицит новостроек. По данным РИА Новости, в Башкортостане, Краснодарском, Пермском и Алтайском краях, а также Саратовской области покупательский спрос сегодня кратно превышает предложение. С прошлого года спрос на "первички" в Башкирии вырос на 12%, а объем предложения сократился на 37%. По мнению экспертов, после перехода на эскроу-счета удлинился цикл согласования проектов, многие мелкие застройщики ушли с рынка. Гендиректор сети агентств недвижимости сообщила "Башинформу", что в Башкирии застройщики начинают гораздо меньше новых проектов, чем в предыдущие годы.

[**https://www.bashinform.ru/news/1571350-kambek-gazizova-ubiystvo-yurista-v-tsentre-ufy-zharkiy-lyed-v-ishimbae-nedelya-v-bashkirii/**](https://www.bashinform.ru/news/1571350-kambek-gazizova-ubiystvo-yurista-v-tsentre-ufy-zharkiy-lyed-v-ishimbae-nedelya-v-bashkirii/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Уфа (ufa.bezformata.com), Уфа, 19 марта 2021, Камбэк Газизова; убийство юриста в центре Уфы; "жаркий" лед в Ишимбае - неделя в Башкирии**](https://ufa.bezformata.com/listnews/lyod-v-ishimbae-nedelya-v-bashkirii/92163958/)

[**Лента новостей Уфы (ufa-news.net), Уфа, 19 марта 2021, Камбэк Газизова; убийство юриста в центре Уфы; "жаркий" лед в Ишимбае - неделя в Башкирии**](http://ufa-news.net/society/2021/03/19/263298.html)

[**Gorodskoyportal.ru/ufa, Уфа, 19 марта 2021, Камбэк Газизова; убийство юриста в центре Уфы; "жаркий" лед в Ишимбае - неделя в Башкирии**](http://gorodskoyportal.ru/ufa/news/news/68699000/)

[**https://belizv.rbsmi.ru/news/Bashkortostan-voshel-v-top-regionov-po-defitsitu-novostroek-725996/**](https://belizv.rbsmi.ru/news/Bashkortostan-voshel-v-top-regionov-po-defitsitu-novostroek-725996/)

РБК (rt.rbc.ru), Казань, 19 марта 2021

В РТ в 2021 году на 70% выросло число договоров долевого участия

В Татарстане в январе-феврале 2021 года зарегистрировали 3,4 тыс. договоров долевого участия, что на 70% больше, чем за аналогичный период прошлого года

Как сообщила сегодня пресс-служба Росреестра Татарстана, за первые 2 месяца года было зарегистрировано 1,99 тыс. договоров долевого участия в строительстве. Количество договоров с использованием эскроу-счетов в этом году возросло 3,5 раза - с 608 до 2,1 тысяч.

"Обычно январь-февраль по традиции считаются месяцами относительно спокойными. В этом же году ситуация противоположная: мы заметили, что жители нашей республики, несмотря на начало года, довольно активно приобретают квартиры в строящихся домах", - сказала заместитель руководителя управления Росреестра по РТ Лилия Бурганова.

Одним из драйверов для развития сферы долевого участия могли стать ипотечные продукты, в том числе государственная программа льготной ипотеки под 6,5% годовых, а также переход к обязательному использованию счетов эскроу, в результате участники долевого строительства чувствуют себя более защищенными.

В Татарстане, по данным минстроя республики, в 2021 году планируется сдать 186 многоквартиных домов, общей площадью 1,8 млн м².

"Переход на эскроу-счета вызывал опасения у застройщиков, но сейчас бизнес оценил положительные стороны данной системы финансирования строительства. Если раньше компании приходилось вести строительство на собственные средства, либо открывать продажи на нулевом цикле, предоставляя скидку. При этом был риск, что строительство не будет завершено. Разница в цене на начальном и финальном этапах строительства могла составлять 30-40%. Кроме того, продажи идут неравномерно: летом менее интенсивно, осенью и перед новым годом - активнее, в результате, график работ смещался, и так далее", - прокомментировал в беседе с РБК Татарстан управляющий банком "Открытие" в РТ Дамир Габдулхаков.

[**https://rt.rbc.ru/tatarstan/freenews/605471d29a7947d7ad8c1e97**](https://rt.rbc.ru/tatarstan/freenews/605471d29a7947d7ad8c1e97)

**Похожие сообщения:**

[**Официальный сайт Пестречинского МР (pestreci.tatarstan.ru), с. Пестрецы, 19 марта 2021, В Татарстане на 70% увеличилось количество зарегистрированных договоров долевого участия**](https://pestreci.tatarstan.ru/index.htm/news/1954112.htm)

[**Официальный сайт Актанышского МР (aktanysh.tatarstan.ru), с. Актаныш, 19 марта 2021, В Татарстане на 70% увеличилось количество зарегистрированных договоров долевого участия**](https://aktanysh.tatarstan.ru/index.htm/news/1954132.htm)

[**Официальный сайт Алькеевского МР (alkeevskiy.tatarstan.ru), с. Базарные Матаки, 19 марта 2021, В Татарстане на 70% увеличилось количество зарегистрированных договоров долевого участия**](https://alkeevskiy.tatarstan.ru/index.htm/news/1953900.htm)

[**Business.rin.ru, Москва, 19 марта 2021, Новость**](https://business.rin.ru/novosti/127571/novost.html)

[**Официальный сайт Камско-Устьинского МР (kamskoye-ustye.tatarstan.ru), п.г.т. Камское Устье, 19 марта 2021, В Татарстане на 70% увеличилось количество зарегистрированных договоров долевого участия**](https://kamskoye-ustye.tatarstan.ru/index.htm/news/1953942.htm)

[**Официальный сайт Мензелинского МР (menzelinsk.tatarstan.ru), Мензелинск, 19 марта 2021, В Татарстане на 70% увеличилось количество зарегистрированных договоров долевого участия**](https://menzelinsk.tatarstan.ru/index.htm/news/1953890.htm)

[**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республики Татарстана (rosreestr.tatarstan.ru), Казань, 19 марта 2021, В Татарстане на 70% увеличилось количество зарегистрированных договоров долевого участия**](https://rosreestr.tatarstan.ru/index.htm/news/1953850.htm)

[**Казанская недвижимость (kazned.ru), Казань, 19 марта 2021, В Татарстане на 70% увеличилось количество зарегистрированных договоров долевого участия**](https://kazned.ru/news/11189)

[**Республика Татарстан (rt-online.ru), Казань, 19 марта 2021, Количество зарегистрированных договоров долевого участия в Татарстане увеличилось на 70%**](http://rt-online.ru/kolichestvo-zaregistrirovannyh-dogovorov-dolevogo-uchastiya-v-tatarstane-uvelichilos-na-70/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 19 марта 2021, Количество зарегистрированных договоров долевого участия в Татарстане увеличилось на 70%**](https://news-life.pro/tatarstan/279021376/)

[**Russia24.pro, Москва, 19 марта 2021, Количество зарегистрированных договоров долевого участия в Татарстане увеличилось на 70%**](https://russia24.pro/tatarstan/279021376/)

[**http://www.russia-on.ru/149830**](http://www.russia-on.ru/149830)

[**https://realnoevremya.ru/news/206719-v-tatarstane-za-dva-mesyaca-zaregistrirovali-bolee-3350-ddu**](https://realnoevremya.ru/news/206719-v-tatarstane-za-dva-mesyaca-zaregistrirovali-bolee-3350-ddu)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 19 марта 2021, В Татарстане количество договоров долевого участия выросло на 70%**](https://finance.rambler.ru/realty/46043007-v-tatarstane-kolichestvo-dogovorov-dolevogo-uchastiya-vyroslo-na-70/)

[**http://advis.ru/php/view\_news.php?id=69041CBF-DA34-EC4D-8E8A-F876CC479327**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=69041CBF-DA34-EC4D-8E8A-F876CC479327)

[**https://kazanfirst.ru/news/542581**](https://kazanfirst.ru/news/542581)

[**https://tatcenter.ru/news/chislo-dogovorov-dolevogo-uchastiya-v-tatarstane-vyroslo-na-70/**](https://tatcenter.ru/news/chislo-dogovorov-dolevogo-uchastiya-v-tatarstane-vyroslo-na-70/)

[**Новости Казани (kazan-news.net), Казань, 19 марта 2021, Число договоров долевого участия в Татарстане выросло на 70% В 2021 году**](http://kazan-news.net/other/2021/03/19/281336.html)

[**https://www.tatar-inform.ru/news/business/19-03-2021/yanvar-i-fevral-pobili-rekord-po-registratsii-dogovorov-dolevogo-uchastiya-v-rt-5813983**](https://www.tatar-inform.ru/news/business/19-03-2021/yanvar-i-fevral-pobili-rekord-po-registratsii-dogovorov-dolevogo-uchastiya-v-rt-5813983)

[**Russia24.pro, Москва, 19 марта 2021, Январь и февраль побили рекорд по регистрации договоров долевого участия в РТ**](https://russia24.pro/tatarstan/279082452/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 19 марта 2021, Январь и февраль побили рекорд по регистрации договоров долевого участия в РТ**](https://news-life.pro/tatarstan/279082452/)

[**https://aktanysh.tatarstan.ru/index.htm/news/1956062.htm**](https://aktanysh.tatarstan.ru/index.htm/news/1956062.htm)

[**https://kazved.ru/news/my\_tatarstan/19-03-2021/v-tatarstane-na-70-uvelichilos-kolichestvo-zaregistrirovannyh-dogovorov-dolevogo-uchastiya-5813951**](https://kazved.ru/news/my_tatarstan/19-03-2021/v-tatarstane-na-70-uvelichilos-kolichestvo-zaregistrirovannyh-dogovorov-dolevogo-uchastiya-5813951)

[**Gorodskoyportal.ru/kazan, Казань, 19 марта 2021, В Татарстане на 70% увеличилось количество зарегистрированных договоров долевого участия**](http://gorodskoyportal.ru/kazan/news/news/68704094/)

[**https://global-kazan.ru/news/id/2643**](https://global-kazan.ru/news/id/2643)

[**БезФормата Казань (kazan.bezformata.com), Казань, 20 марта 2021, В Татарстане за 2 месяца число договоров долевого участия увеличилось на 70%**](https://kazan.bezformata.com/listnews/mesyatca-chislo-dogovorov-dolevogo/92179157/)

РИА ОмскИнформ (omskinform.ru), Омск, 19 марта 2021

Омские дольщики разместили на эскроу-счетах 900 миллионов

Более 400 омичей решились открыть эскроу-счета и стать дольщиками. Застройщики получат доступ к деньгам дольщиков только после сдачи домов.

В омском отделении Банка России рассказали об объеме средств, которые жители региона разместили на так называемых эскроу-счетах.

К началу февраля жители Омской области открыли 419 счетов эскроу для участия в долевом строительстве жилья. На них хранится 909 млн рублей. Омские дольщики теперь могут финансировать стройки только через эскроу. Об особенностях этой системы рассказали в омском отделении Банка России.

- Раньше деньги дольщиков поступали напрямую застройщикам, а те могли ими распоряжаться по своему усмотрению. Не всегда компании делали это умело и добросовестно, в результате некоторые дома стали долгостроями, а дольщики оставались без денег и квартир. Теперь строительные компании получают доступ к деньгам дольщиков только после сдачи готового дома. При этом застройщики получают стабильный источник финансирования проекта в виде банковского кредита и не зависят от поступления средств участников долевого строительства, - пояснил управляющий Отделением Омск Банка России Владимир Антипов.

Для строительства нового жилья омские застройщики к началу февраля оформили шесть кредитов на сумму 2,5 млрд рублей. Средняя ставка по ним составила 3,2%.

При этом еще не все застройщики перешли на новую схему финансирования строительства жилья. Часть компаний строят дома на собственные деньги, часть достраивает объекты на прежних условиях с привлечением денег дольщиков. Достроить дом по старой схеме можно в том случае, если на 1 июля 2019 года он был готов не менее чем на 30%, и как минимум 10% квартир уже были проданы.

[**https://www.omskinform.ru/news/152753**](https://www.omskinform.ru/news/152753)

**Похожие сообщения:**

[**Doverie-omsk.ru, Омск, 19 марта 2021, Омские дольщики открыли более 400 счетов эскроу**](https://www.doverie-omsk.ru/news/22087-omskie-dolschiki-otkryli-bolee-400-schetov-eskrou.html)

[**Лента новостей Омска (omsk-news.net), Омск, 19 марта 2021, Омские дольщики открыли более 400 счетов эскроу**](http://omsk-news.net/economy/2021/03/19/348989.html)

[**Коммерческие вести (kvnews.ru), Омск, 19 марта 2021, Омские дольщики открыли более 400 счетов эскроу**](http://kvnews.ru/news-feed/omskie-dolshchiki-otkryli-bolee-400-schetov-eskrou)

[**БезФормата Омск (omsk.bezformata.com), Омск, 19 марта 2021, Омские дольщики разместили на эскроу-счетах 900 миллионов**](https://omsk.bezformata.com/listnews/omskie-dolshiki-razmestili-na-eskrou/92153649/)

[**ГТРК Иртыш, Омск, 19 марта 2021, Омские дольщики открыли более четырехсот счетов эскроу**](https://vesti-omsk.ru/news/society/omskie-dolshhiki-otkryli-bolee-chetyrehsot-schetov-jeskrou/)

[**Gorodskoyportal.ru/omsk, Омск, 19 марта 2021, Омские дольщики открыли более 400 счетов эскроу**](http://gorodskoyportal.ru/omsk/news/biz/68696154/)

[**Любимый город (lyubimiigorod.ru), Москва, 19 марта 2021, Омские дольщики разместили на эскроу-счетах 900 миллионов**](https://lyubimiigorod.ru/omsk/news/10236077)

[**Лента новостей Омска (omsk-news.net), Омск, 19 марта 2021, Омские дольщики разместили на эскроу-счетах 900 миллионов**](http://omsk-news.net/society/2021/03/19/348954.html)

[**Вечерний Омск. Неделя (omskgazzeta.ru), Омск, 19 марта 2021, Омские застройщики взяли в кредит 2,5 млрд рублей под 3,2% на строительство жилья**](https://omskgazzeta.ru/rubrika/economy/omskie-zastrojshhiki-vzjali-v-kredit-2-5-mlrd-rublej-pod-3-2-na-stroitelstvo-zhilja/)

[**Gorodskoyportal.ru/omsk, Омск, 19 марта 2021, Омские дольщики разместили на эскроу-счетах 900 миллионов**](http://gorodskoyportal.ru/omsk/news/society/68693541/)

[**https://omsk.mk.ru/economics/2021/03/20/omskie-dolshhiki-otkryli-419-schetov-dlya-novoy-skhemy-pokupki-zhilya.html**](https://omsk.mk.ru/economics/2021/03/20/omskie-dolshhiki-otkryli-419-schetov-dlya-novoy-skhemy-pokupki-zhilya.html)

[**https://www.kvartiranew.ru/news\_2021\_03\_579182.html**](https://www.kvartiranew.ru/news_2021_03_579182.html)

[**https://omsk.media/news/obschestvo/110286-omskie-dolschiki-razmestili-na-eskrou-schetah-900-millionov-novosti-obschestvo-omsk.html**](https://omsk.media/news/obschestvo/110286-omskie-dolschiki-razmestili-na-eskrou-schetah-900-millionov-novosti-obschestvo-omsk.html)

Udm-info (udm-info.ru), Ижевск, 19 марта 2021

За два месяца в Удмуртии построено 146 тысяч кв.м. жилья

За год в Удмуртской Республике планируется сдать в эксплуатацию 839 тысяч кв.м. жилья.

Министр строительства ЖКХ и энергетики Удмуртской Республики Дмитрий Сурнин рассказал про ввод жилья с начала 2021 года.

На своей странице в Фейсбуке он написал, что за два месяца текущего года в Удмуртии построено 146 тысяч кв.м. жилья, что на 15% больше, чем за аналогичный период прошлого года. За год в республике планируется сдать в эксплуатацию 839 тысяч кв.м. жилья.

"Рынок строительства жилья Удмуртии, практически, полностью перешел на эскроу-счета. А это многоступенчатая защита средств дольщиков. Из строящихся сегодня 110 многоквартирных домов, только 5 возводятся по старой схеме. При этом уже имеют высокую степень готовности", - заявил министр.

Напомним, на покупку жилья для детей-сирот в Удмуртии в 2021 году выделено 320 млн рублей. По словам министра, работа по закупкам уже ведется. Куплено 48 жилых помещений, подводятся итоги еще 14 конкурсных процедур. 26 заявок - н а рассмотрении в Региональном центре закупок.

[**https://udm-info.ru/news/society/19-03-2021/za-dva-mesyatsa-v-udmurtii-postroeno-146-tysyach-kv-m-zhilya**](https://udm-info.ru/news/society/19-03-2021/za-dva-mesyatsa-v-udmurtii-postroeno-146-tysyach-kv-m-zhilya)

**Похожие сообщения:**

[**Новости Ижевска (izhevsk-news.net), Ижевск, 19 марта 2021, За два месяца в Удмуртии построено 146 тысяч кв.м. жилья**](http://izhevsk-news.net/society/2021/03/19/174257.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 19 марта 2021, За два месяца в Удмуртии построено 146 тысяч кв.м. жилья**](https://news-life.pro/udmurtia/279006454/)

[**Russia24.pro, Москва, 19 марта 2021, За два месяца в Удмуртии построено 146 тысяч кв.м. жилья**](https://russia24.pro/udmurtia/279006454/)

[**Russia24.pro, Москва, 19 марта 2021, За два месяца в Удмуртии построено 146 тысяч кв. метров жилья**](https://russia24.pro/udmurtia/279054493/)

ИА Regnum, Москва, 19 марта 2021

Эксперт объяснил, почему малый строительный бизнес в РФ остался без денег

Москва, 19 марта 2021, 11:20 - REGNUM Строительный рынок в РФ в настоящее время оказался в руках крупных застройщиков, которые смогли выиграть на пике льготной ипотеки, а малый строительный бизнес в РФ с переходом на эскроу-счета остался без денег. Об этом корреспонденту ИА REGNUM 19 марта заявил член московского штаба Общероссийского народного фронта, эксперт тематической площадки ОНФ "Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы", зампред "Партии Роста", предприниматель Сергей Демин. Так он прокомментировал высказывание министра финансов РФ Антона Силуанова о том, что льготную ипотеку следует развивать прежде всего на селе.

"Сельские территории - это, как правило, индивидуальная застройка. Именно поэтому здесь будет применима программа льготной ипотеки на строительство частных домов, - сказал Демин. - Сейчас действительно наблюдается дефицит новых квадратных метров в регионах - в частности в Башкирии, Краснодарском и Алтайском краях, Перми и Саратовской области. В принципе, льготные займы на жилье как один из факторов могли бы увеличить объем застройки. Это со стороны потребителей. А вот со строительными предприятиями в регионах ситуация сложнее, ведь многие застройщики ушли с рынка в период пандемии, а система эскроу-счетов сделала период согласования документации более долгим. Эти моменты пока что затормозят жилищное строительство в регионах, в том числе на сельских территориях".

При этом Демин подчеркнул, что в регионах совсем иные требования со стороны платежеспособных заемщиков.

"Доходы граждан в крупных городах и на селе значительно отличаются. Сильно варьируются и цены на квадратные метры и сотки. Поэтому если предлагается использовать льготную ипотеку как стимулятор застройки сельских территорий и способ привлечения туда средств граждан, то кредитные условия по каждому региону должны быть сформированы индивидуально, - сказал эксперт. - Строительный рынок на сегодня в руках крупных застройщиков, которые смогли выиграть на пике льготной ипотеки. В регионах же в основном всегда трудились небольшие компании. Сначала с переходом на эскроу-счета им стало сложно получить одобрение банков, малый строительный бизнес остался без денег. В пандемийный год такие застройщики лишились еще и рабочей силы - трудовых мигрантов".

По словам Демина, привлечь на застройку сельской местности надежных подрядчиков можно, но им необходимы для этого условия.

"В первую очередь новым объектам потребуется газификация, а в нашей стране, она, увы, далеко не повсеместная. В отдаленной местности еще есть большие сложности логистического плана, а ведь любая стройка - это в первую очередь бесперебойное снабжение материалом. Всю эту смежную инфраструктуру следует предварительно развить на селе, тогда мы получим доступную цену квадратного метра, которая будет привлекательной в совокупности с льготной ипотекой", - подытожил эксперт.

Напомним, как сообщало ИА REGNUM, ранее общественный омбудсмен по защите прав предпринимателей в строительстве Дмитрий Котровский призвал правительство РФ разработать план по укреплению перспективных сельских образований.

[**https://regnum.ru/news/3219775.html**](https://regnum.ru/news/3219775.html)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 19 марта 2021, Партия Роста - о том, почему малый строительный бизнес в РФ остался без денег**](https://news-life.pro/moscow/279001150/)

[**RU24.pro, Москва, 19 марта 2021, Партия Роста - о том, почему малый строительный бизнес в РФ остался без денег**](https://ru24.pro/279001150/)

[**Moscow.media, Москва, 19 марта 2021, Партия Роста - о том, почему малый строительный бизнес в РФ остался без денег**](https://moscow.media/moscow/279001150/)

[**Russian.city, Москва, 19 марта 2021, Партия Роста - о том, почему малый строительный бизнес в РФ остался без денег**](https://russian.city/moscow/279001150/)

[**Russia24.pro, Москва, 19 марта 2021, Партия Роста - о том, почему малый строительный бизнес в РФ остался без денег**](https://russia24.pro/moscow/279001150/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 19 марта 2021, Эксперт объяснил, почему малый строительный бизнес в РФ остался без денег**](https://finance.rambler.ru/realty/46038431-ekspert-obyasnil-pochemu-malyy-stroitelnyy-biznes-v-rf-ostalsya-bez-deneg/)

[**Яндекс.Новости (yandex.ru/news), Москва, 19 марта 2021, Эксперт объяснил, почему малый строительный бизнес в РФ остался без денег**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=135860391)

Аргументы и Факты (tmn.aif.ru), Тюмень, 19 марта 2021

Дорогие наши квартиры. Связано ли подорожание жилья со льготной ипотекой?

Автор: Смирнова Анна

В последнее время недвижимость заметно подскочила в цене. Причем как квартиры, так и частные дома, и первичка, и вторичка. Многие в сложившейся на рынке ситуации винят льготную ипотеку.

Цены летят вверх

Еще два года назад Татьяна Антипина присматривалась к строящейся недалеко от дома многоэтажке. Мечтала расширить жилплощадь: взять ипотеку, продать свою однокомнатную и, добавив, купить двушку хотя бы в 60-70 квадратов, чтобы у детей была своя комната.

- С появлением льготной ипотеки цены резко пошли вверх, теперь квадратный метр квартиры, которую я присмотрела, стоит больше 70 тысяч. Придется и дальше ютиться в тридцати квадратах, - сетует женщина.

По словам исполнительного директора Ассоциации кредитных организаций Тюменской области Михаила Микульского, за последнее время цены на жилье выросли почти на 15%. Стимулирование ипотечного кредитования привело к ажиотажному спросу на недвижимость. Напомним, весной прошлого года президент подписал указ о льготной ипотеке под 6,5% на покупку жилья в новостройках. Поддержка оказалась востребованной, но вслед за возросшим спросом, цены подняли и застройщики, выгода оказалась сомнительной.

Эффект от снижения ставки по ипотеке нивелирован повышением цен на недвижимость

- Население взяло кредитов на большую сумму под меньшую ставку, но в итоге эффект от снижения ставки по ипотеке был нивелирован повышением цен на недвижимость, - подчеркнул Михаил Микульский.

По данным консалтинговой компании "Ассоциация АЛКО" к концу 2020 года (по сравнению с 2019-м) стоимость однокомнатных квартир в среднем повысилась на 16,4%, двухкомнатные возросли в цене на 8,3%. На рынке вторичного жилья рост тоже оказался немаленьким - стоимость однокомнатных взлетела на 19,2%, двушки подорожали на 6,9%. В самоизоляцию оказавшиеся запертыми в квартирах горожане пересмотрели свои взгляды на загородную недвижимость и оценили все преимущества жизни на воле, в итоге частные дома прибавили в цене 14,3%.

Наложение факторов

Льготная ипотека стала поддержкой во время пандемии не только для покупателей, но и для застройщиков. По мнению директора федеральной компании "Этажи" Ильдара Хусаинова, утверждать, что причина роста цен на жилье в ней, не совсем корректно. Для рынка кредит на особых условиях стал спасительной соломкой, помог сохранить спрос. В противном случае планы по объему ввода жилья застройщиками могли сильно сократиться, а некоторые девелоперы и вовсе ушли бы с рынка, что через несколько лет привело бы к дефициту жилья.

- Спросом пользовались не только новостройки. С июля по декабрь 2020 года предложения на рынке вторичного жилья не успевали за растущим спросом, в итоге их количество в Тюмени снизилось на 32%. Баланс начал восстанавливаться лишь с января этого года, когда число продаваемых квартир выросло почти на 4%. А ведь в первую очередь с рынка выбывают наиболее бюджетные варианты недвижимости, что также не может не отражаться на средней стоимости квадратного метра. - говорит эксперт. - Только льготная ипотека на новостройки вряд ли смогла бы так повлиять на рынок. По сути, первая волна высокого спроса на жилье была до ее появления - во второй половине марта, сразу после снижения стоимости нефти и риска обесценивания рубля. Затем на фоне изменения ключевой ставки Центробанком снизились доходы по банковским депозитам. Те, кто хранил деньги на вкладах стали искать, куда их вложить. В итоге за прошлый год доля инвестиционных сделок на рынке недвижимости выросла с традиционных 5-6% до 15-16%. Плюс меры поддержки молодых семей, в частности увеличение выплат по материнскому капиталу. Все это в совокупности увеличило спрос на рынке недвижимости.

Свой вклад в изменение стоимости жилья внесли рост цен на строительные материалы, переход на эскроу-счета и отсутствие возможности застройщиков использовать средства, полученные от дольщиков до окончания строительства.

Льготная ипотека действует до июля этого года. Недавно в Центробанке озвучили регионы, в которых ее могут продлить, Тюменская область в этот список не попала. Как поведут себя цены после отмены этой поддержки, эксперты пока не берутся прогнозировать, но предупреждают - ждать снижения не стоит. Скорее всего застройщики сами будут привлекать покупателей акциями и скидками, ведь спрос по сравнению с прошлым годом идет на спад.

[**https://tmn.aif.ru/realty/details/dorogie\_nashi\_kvartiry\_svyazano\_li\_podorozhanie\_zhilya\_so\_lgotnoy\_ipotekoy**](https://tmn.aif.ru/realty/details/dorogie_nashi_kvartiry_svyazano_li_podorozhanie_zhilya_so_lgotnoy_ipotekoy)

ИА Телеинформ (i38.ru), Иркутск, 19 марта 2021

Александр Якубовский: Публичный контроль реализации нацпроекта по жилью необходим

Иркутская область , 19.03.21 (ИА "Телеинформ"), - Член комитета Государственной думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Александр Якубовский отметил важность решения проблемы обманутых дольщиков в рамках реализации нацпроекта "Жилье и городская среда". Об этом сообщает пресс-служба " Единой России ".

В своем послании Законодательному собранию Иркутской области губернатор Игорь Кобзев отдельно остановился на актуальных вопросах защиты прав участников долевого строительства:

- За год мы смогли договориться с Федеральным фондом защиты дольщиков по софинансированию завершения строительства 15 проблемных домов. Поручаю Правительству Иркутской области и Региональному фонду обеспечить восстановление прав пострадавших граждан в оставшихся 16 проблемных объектах. И, что важно, не допустить появления новых долгостроев, - подчеркнул глава региона.

Комментируя Послание, Александр Якубовский сообщил:

- Проблема обманутых дольщиков особенно важна. Для ее решения был создан специальный фонд. Члены "Единой России" считают своим долгом защитить людей и обеспечить им нормальные условия для жизни. В целом в решении вопросов строительства жилья для нас актуально взаимодействие с фондом ДОМ. РФ.: оно открывает широкий спектр возможностей для региона, начиная с земельного банка и заканчивая предоставления проектного финансирования для строительных организаций.

[**https://i38.ru/nedvizhimost-obichnie/aleksandr-yakubovskiy-publichniy-kontrol-realizatsii-natsproekta-po-zhiliu-neobchodim**](https://i38.ru/nedvizhimost-obichnie/aleksandr-yakubovskiy-publichniy-kontrol-realizatsii-natsproekta-po-zhiliu-neobchodim)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Иркутск (irkutsk.bezformata.com), Иркутск, 19 марта 2021, Александр Якубовский: Публичный контроль реализации нацпроекта по жилью необходим**](https://irkutsk.bezformata.com/listnews/aleksandr-yakubovskiy-publichniy-kontrol/92147007/)

[**Единая Россия Иркутская область (irkutsk.er.ru), Иркутск, 19 марта 2021, Александр Якубовский: Публичный контроль реализации нацпроекта по жилью необходим**](https://irkutsk.er.ru/activity/news/aleksandr-yakubovskij-publichnyj-kontrol-realizacii-nacproekta-po-zhilyu-neobhodim)

[**https://www.pnp.ru/politics/yakubovskiy-poyasnil-chto-pomozhet-bystree-vozvesti-problemnye-zhilye-doma.html**](https://www.pnp.ru/politics/yakubovskiy-poyasnil-chto-pomozhet-bystree-vozvesti-problemnye-zhilye-doma.html)

РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 19 марта 2021

Глава оперофиса Райффайзенбанка: "Люди хотят управлять деньгами онлайн"

Прошедший год стал испытанием для всей банковской системы. Тем не менее калининградский офис Райффайзенбанка смог существенно нарастить клиентскую базу, увеличив пассивы на 30%

О том, как удалось адаптироваться к пандемии, рассказала Наталья Козлова, директор операционного офиса банка в Калининграде.

- Как банковская система в целом пережила 2020 год?

- Судя по результатам, банковской системе удалось справиться с ситуацией. Пандемия оказалась трудным испытанием, но система прошла проверку на прочность. И прежде всего на прочность IT-системы. Способна ли она вынести максимальную нагрузку, может ли справиться с задачей удаленного обслуживания клиентов, быть гибкой и быстро адаптироваться под новые продукты и сервисы? Во всех сегментах бизнеса дистанционные каналы прошли испытания. И то, что банки планировали сделать в течение двух-трех лет, пришлось оперативно делать в моменте. В результате карантина появилась весомая часть клиентов, которая вошла во вкус в использовании удаленных сервисов. Это самое важное достижение 2020 года.

- А как пандемия отразилась на вашей работе?

- Мы продолжали обслуживать клиентов, ни на один день не приостанавливая деятельность. Конечно, в первый месяц была стрессовая ситуация, приходилось оперативно приспосабливаться к новым требованиям и ограничениям Роспотребнадзора. Как и другие участники рынка, мы выдавали льготные кредиты по программе господдержки, предоставляли кредитные каникулы и предпринимали другие меры, чтобы поддержать клиентов и их бизнес в сложившейся ситуации.

- Насколько успешным стал прошлый год для банка в Калининграде? Каковы финансовые результаты по сравнению с 2019 годом?

- Совокупные пассивы за год выросли на 1 млрд рублей и достигли 4,2 млрд рублей. Пассивы физлиц увеличились более чем на 500 млн рублей. Пассивы малого бизнеса выросли на 180 млн рублей. Пассивы крупного бизнеса остались на уровне прошлого года - 1 млрд рублей. По версии Forbes (16+) Райффайзенбанк оценили наивысшими оценками в стране и одним из лидеров по привлечению средств физлиц. В такой непростой период, как прошлый год, мы не только сохранили клиентскую базу, но и существенно ее увеличили. В банк на обслуживание пришло много новых индивидуальных клиентов, предпринимателей и компаний. Приятно осознавать, что клиенты нам доверяют.

Что касается активов, то они снизились по всем направлениям бизнеса, хотя мы выдали за год 1,7 млрд рублей кредитов клиентам разных сегментов бизнеса. Кредитный портфель малого бизнеса уменьшился на 4%. Это наиболее уязвимый сегмент бизнеса, который быстрее всех и сильнее всех пострадал в период пандемии. В связи с сокращением спроса со стороны населения и снижением его платежеспособности совокупный розничный кредитный портфель уменьшился на 6%.

- Значит ли это, что клиенты перешли к сберегательной модели?

- Да, и при этом, как показывают наши опросы, они предпочитают гибкие условия управления своими счетами. Порядка 90% опрошенных нами респондентов осенью 2020 года самым важным параметром при выборе вклада назвали возможность управлять деньгами онлайн. В течение последних двух лет мы наблюдаем переток средств с депозитов на накопительные счета, которые предлагают более гибкие условия и возможность снятия средств без потери процентов.

Также хочу отметить возросший интерес к инвестиционным продуктам в связи с понижением ставок по депозитам и снижением стоимости биржевых активов.У клиентов появилась возможность совершать сделки и подписывать все необходимые документы онлайн - без посещения офиса банка или брокерской компании, что очень удобно и безопасно. На брокерский счет или ИИС можно положить любую сумму, хоть 1000 рублей, и начинать торговать. Райффайзенбанк предлагает самостоятельным инвесторам открытие брокерского счета или ИИС. Тем, кто не готов самостоятельно приобретать ценные бумаги, можно воспользоваться готовыми портфелями паевых инвестиционных фондов в управляющей компании "Райффайзен-Капитал" с разным уровнем риска.

- А как же ипотечный бум? Он вас миновал?

- Нет, количество заявок на кредиты выросло в 3 раза. В целом ставки на рынке были на уровне исторического минимума и спрос на кредиты был высоким. Больше всего была востребована ипотека с господдержкой. Благоприятная конъюнктура рынка позволила многим клиентам оформить рефинансирование на условиях 7,89%, облегчить долговую нагрузку на семейный бюджет или сократить срок кредита.

Правда, на переход на работу по счетам эскроу и рост спроса со стороны населения застройщики отреагировали 20%-м ростом цен на жилье. Несмотря на это, ипотека остается востребованной, по-прежнему большое количество горожан нуждается в улучшении жилищных условий. И в феврале-марте мы снова наблюдаем увеличение количества ипотечных заявок. Интересно, что 71% из них приходится на онлайн-канал. В феврале 2020 года банк интегрировал личный кабинет ипотечного заемщика с порталом "Госуслуги". Теперь 85% информации анкеты заполняется автоматически, что экономит время клиента.

- А какие новые цифровые сервисы появились в банке?

- Диджитализация - это ключевой фокус для банка. Нам важно быстро создавать технологичные и интуитивно простые финансовые инструменты, которые делают финансовую жизнь наших клиентов легче. Банк продолжил развивать дистанционные форматы коммуникаций. Теперь клиент может общаться с чат-ботом свободно, как с человеком, и в любой момент разговора может переключиться на сотрудника банка. Чат-каналы предпочитают 44% физических лиц и 27% предпринимателей.

В корпоративном бизнесе мы внедрили новый интернет-банк "Райфайзен Бизнес Онлайн" и реализовали удаленное открытие расчетных счетов. Теперь весь документооборот клиент может вести онлайн с помощью усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП). Также у нас появился онлайн-факторинг - бесконтактный способ взаимодействия между участниками сделки. Большое развитие в совершенно разных индустриях бизнеса получила система быстрых платежей, которая помогает торговым компаниям существенно экономить на эквайринге. Транзакционные издержки снижаются с 2-2,5% до 0,4-0,7%, а значит, можно оптимизировать расходы на оборудование торговых точек. Например, в Калининграде мы подключили к СБП сеть супермаркетов Spar.

- Расскажите о планах на 2021 год.

- Мы продолжим привлекать новых клиентов во всех сегментах бизнеса и поддерживать высокое качество услуг, за которое нас выбирают клиенты. Будем развивать продукты и сервисы, чтобы сделать финансовую жизнь наших клиентов легче. Несмотря на пандемию, важно не останавливаться на достигнутом и идти дальше, сохраняя высокую рентабельность бизнеса.

[**https://plus.rbc.ru/news/604b764c7a8aa95fff1cfb3a**](https://plus.rbc.ru/news/604b764c7a8aa95fff1cfb3a)

КОРТРОС (kortros.ru), Москва, 19 марта 2021

ТРУДНОСТИ РОСТА

"Деньги на эскроу остаются в банке, который первоначально выдал проектное финансирование, и, только если этот банк по собственным причинам не пойдет навстречу застройщику, эти средства там так и останутся. Данное обстоятельство может существенно изменить экономику проекта, поэтому оно одно из ключевых, которое мы хотели бы изменить на регуляторном уровне", - рассказал финансовый директор ГК "КОРТРОС" Вадим Павлусь.

Механизмы проектного финансирования нуждаются в совершенствовании

Одной из ключевых тем обсуждения на "Российской строительной неделе" (RosBuild-2021) стал поиск механизмов по дальнейшему развитию проектного финансирования в жилищном строительстве. По общему мнению застройщиков и экспертов, реформа, стартовавшая более полутора лет назад, состоялась, но переход участников рынка на "проектные рельсы" продолжается.

Как сообщил управляющий директор финансового института развития в жилищной сфере "ДОМ.РФ" Алексей Ниденс, на сегодня больше половины всех новостроек в стране возводится с помощью проектного финансирования. Более того, оно позволило девелоперам во время снижения спроса в условиях пандемии ритмично финансировать стройку и продолжать возведение объектов. "На сегодня уже понятно, что ни один из этих объектов не стал проблемным, соответственно, граждане гарантированно получат свое жилье", - подчеркнул он, добавив, что с середины лета 2019 года банки в общей сложности "прокредитовали" таким способом застройщиков на почти 3 млрд рублей, а на "гражданских" счетах эскроу аккумулировано уже свыше 1,3 трлн рублей. И учитывая, что эти средства населения накапливаются опережающими темпами, застройщики еще и получают займы по беспрецедентно низким ставкам - от 1,8 до 4,3%. Еще одним из важных позитивных итогов "переходного периода", по словам эксперта, является тот факт, что за время с начала реформы не было зафиксировано ни одного банкротства среди крупных застройщиков.

Однако те проблемы, которые беспокоили участников рынка в 2019 году, к сожалению, перекочевали в 2020 год - и продолжают усложнять жизнь застройщикам и сегодня. Так, одна из оборотных сторон новой системы - возросшие требования к маржинальности девелоперских проектов. Как следствие, выросла стоимость конечного продукта (жилья) для покупателей и снизилось разнообразие проектов, так как банки ориентированы на реализацию проектов более высокого класса. Сегодня финучреждения практически не кредитуют строительство домов с низкой прибыльностью, и это нанесло удар по стройке в 20 регионах. В целях перелома этой тенденции правительство РФ выделит 6,8 млрд рублей на поддержку застройщиков с низкомаржинальными проектами. Претендовать на субсидированные кредиты смогут девелоперы регионов, где среднедушевые доходы ниже средних по России как минимум на 15%.

В числе других "проектных препятствий", которые тормозят развитие жилищного строительства, эксперты также обозначили увеличение сроков прохождения заявок на банковское финансирование и слишком большую долю отказов со стороны кредиторов: банки чересчур подробно изучают такие проекты и излишне буквально истолковывают действующие нормативные правила.

Застройщики сталкиваются и с рядом проблем, являющихся следствием несовершенства 214-ФЗ. По их мнению, нужно упростить механизмы перевода средств между банками, обуздать аппетиты банков по взиманию различных комиссий, установить предельные сроки одобрения заявок. Финальное предложение - необходимо поэтапное раскрытие счетов эскроу. Его реализация требует проработки с участием представителей госорганов.

"Деньги на счете эскроу - это еще не средства застройщика", - напоминает вице-президент по работе с органами госвласти и корпоративным отношениям группы компаний (ГК) "ПИК" Дмитрий Тимофеев, поэтому нужно уточнить целый ряд нормативов, которыми регулируется финансирование проектов.

К примеру, стоит обратить внимание на отсутствие возможности рефинансировать проектное финансирование, полученное у одного из банков, с переводом средств на счетах эскроу в новый банк. Особенно данный вопрос значим при реализации проектов комплексного освоения территорий, рассчитанных на долгий срок. "Деньги на эскроу остаются в банке, который первоначально выдал проектное финансирование, и, только если этот банк по собственным причинам не пойдет навстречу застройщику, эти средства там так и останутся. Данное обстоятельство может существенно изменить экономику проекта, поэтому оно одно из ключевых, которое мы хотели бы изменить на регуляторном уровне", - рассказал финансовый директор ГК "КОРТРОС" Вадим Павлусь.

Один из вызовов следующего этапа развития проектного финансирования - финансирование строительства инженерной инфраструктуры и соцобъектов. Чтобы такие проекты "пошли", понадобится плотное совместное сотрудничество застройщиков, государства и банков по совершенствованию ряда сегодняшних механизмов и ликвидации избыточных требований к застройщикам.

Как считает Евгений Декатов из "Фонда развития жилищного строительства" (Республика Башкортостан), важным дополнительным инструментом развития проектного финансирования должны стать ипотечно-накопительные механизмы. Плюс такого подхода в том, что он помогает генерировать спрос и выводит на рынок большую группу покупателей, которые сегодня не могут позволить себе покупку жилья. Таким людям, а их до 30% населения, подобные механизмы помогают скопить средства на первый взнос, формируют им хорошую кредитную историю. Плюс это стимулирует проекты в малых городах, куда пока не идут крупные застройщики.

ПАВЕЛ БУЛАТОВ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ПО РАЗВИТИЮ КОМПАНИИ MACRO: "Пока даже не все застройщики горят желанием заполнять отчетность для банков, именно поэтому сегодня срочно требуется и развитие электронного документооборота, и автоматизация и стандартизация всех процессов. Все это поможет снизить временные затраты, уберет разночтения в документах, уменьшит затраты на содержание персонала и повысит уровень доверия между банками и застройщиками"

[**https://kortros.ru/press/publications/trudnosti-rosta**](https://kortros.ru/press/publications/trudnosti-rosta)

**Похожие сообщения:**

**Строительная газета, Москва, 19 марта 2021, Трудности роста**

[**https://polpred.com/?ns=1&ns\_id=3671233**](https://polpred.com/?ns=1&ns_id=3671233)

[**https://www.stroygaz.ru/publication/item/trudnosti-rosta/**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/trudnosti-rosta/)

Новостройки Владивостока (111bashni.ru), Владивосток, 19 марта 2021

Участие в долевом строительстве по программе "Военная ипотека" - это возможно!

До недавнего времени, оформить кредит по программе "Военная ипотека" на новостройку с использованием счетов эскроу было невозможно. В феврале это ограничение частично сняли - при оформлении ипотеки в Банке ДОМ.РФ.

Теперь денежные средства военных дольщиков, участвующих в программе, могут храниться на счетах эскроу и будут в полной безопасности - застройщик получит их только после завершения строительства.

Уже сейчас специалисты сайта 111bashni.ru заключают первую сделку такого рода: на покупку квартиры в жилом комплексе "Золотая долина". Впервые во Владивостоке военнослужащие могут участвовать в долевом строительстве и сохранить свои финансы на закрытых счетах банка.

Напомним, что у "Военной ипотеки" существует сразу несколько подпрограмм:

Стандартная программа: ставка - 7,2%, первоначальный взнос - от 15%, сумма кредита - до 3,46 млн. рублей. Выдается на приобретение готового или строящегося жилья, а также рефинансирование действующего ипотечного кредита.

Льготная военная ипотека: ставка - от 5,7%, первоначальный взнос - от 15%, сумм кредита - до 3,98 млн. рублей. Выдается на приобретение квартиры в новостройке. Оформить ипотеку на льготных условиях можно до 1 июля 2021. Низкая ставка будет действовать в течение всего срока кредита.

Семейная ипотека для военных: ставка - от 4,7%, первоначальный взнос - от 15%, сумма кредита - до 4,39 млн. рублей. На покупку готовой/строящейся квартиры или перекредитование. Такой кредит выдается только участникам, у которых с 01.01.2018 до 31.12.2022 родился второй или последующий ребенок.

Для оформления военной ипотеки не потребуется слишком много документов. Основной список: паспорт, сертификат участника ипотечной системы и военное удостоверение. Сертификат участника оформляется после того, как военный подает прошение об этом на месте своей службы.

После получения сертификата, будет открыт лицевой счет, на который государство ежемесячно будет переводить средства.

Банк и жилой комплекс, в котором будет покупаться квартира, лучше выбирать со специалистами. Дом обязательно должен быть в подходящем техническом состоянии, а банк - сертифицирован для участия в программе "Военная ипотека".

В зависимости от того, какую подпрограмму "Военной ипотеки" вы используете, за определенный срок нужно будет собрать пакет документов и заключить с застройщиком договор предварительного характера - за этим тоже лучше обратиться к специалистам, которые смогут в короткие сроки помочь с документами и быстро наладить связь с застройщиком.

Окончательное одобрение сделке дает Росвоенипотека - именно после их положительного заключения военный получает первую сумму для взноса.

Наши специалисты могут проконсультировать вас по вопросам выбора программы, оформления документов и заключения договора - свяжитесь с нами по телефону call-центра новостроек: +7 (423) 280-02-07

[**https://111bashni.ru/novosti/uchastie-v-dolevom-stroitelstve-po-programme-voennaya-ipoteka-eto-vozmozhno**](https://111bashni.ru/novosti/uchastie-v-dolevom-stroitelstve-po-programme-voennaya-ipoteka-eto-vozmozhno)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.1rre.ru/2516873-ipoteka-dlya-voennyh-v-rossii-nahoditsya-pod-zashhitoj-novogo-zakona.html**](https://www.1rre.ru/2516873-ipoteka-dlya-voennyh-v-rossii-nahoditsya-pod-zashhitoj-novogo-zakona.html)

[**Дом-Геленджик.рф, Геленджик, 24 марта 2021, Ипотека для военных в России находится под защитой нового закона**](http://дом-геленджик.рф/2021/03/24/ipoteka-dlia-voennyh-v-rossii-nahoditsia-pod-zashitoi-novogo-zakona/)

[**Real Armenia (lratvakan.com), Ереван, 24 марта 2021, Ипотека для военных в России находится под защитой нового закона**](http://lratvakan.com/news/964997.html)

[**Вопрос-ответ (vo-gazeta.ru), Коломна, 24 марта 2021, Ипотека для военных в России находится под защитой нового закона**](https://vo-gazeta.ru/exclusive/36121-ipoteka-dlya-voennyh-v-rossii-nahoditsya-pod-zaschitoy-novogo-zakona.html)

[**Твоя Свободная трибуна (triboona.ru), Казань, 24 марта 2021, Ипотека для военных в России находится под защитой нового закона**](https://triboona.ru/exclusive/201291-ipoteka-dlya-voennyh-v-rossii-nahoditsya-pod-zaschitoy-novogo-zakona.html)

[**НАО News (naonews.ru), Нарьян-Мар, 24 марта 2021, Ипотека для военных в России находится под защитой нового закона**](https://naonews.ru/exclusive/27478-ipoteka-dlya-voennyh-v-rossii-nahoditsya-pod-zaschitoy-novogo-zakona.html)

[**Аргументы неделi (argumenti.kg), Бишкек, 24 марта 2021, Ипотека для военных в России находится под защитой нового закона**](https://argumenti.kg//55213-ipoteka-dlya-voennyh-v-rossii-nahoditsya-pod-zaschitoy-novogo-zakona.html)

[**Gazeta.kg, Бишкек, 24 марта 2021, Ипотека для военных в России находится под защитой нового закона**](https://www.gazeta.kg/exclusive/31661-ipoteka-dlya-voennyh-v-rossii-nahoditsya-pod-zaschitoy-novogo-zakona.html)

[**Янтарный остров (yaostrov.ru), Калининград, 24 марта 2021, Ипотека для военных в России находится под защитой нового закона**](https://yaostrov.ru/exclusive/107075-ipoteka-dlya-voennyh-v-rossii-nahoditsya-pod-zaschitoy-novogo-zakona.html)

[**ИА Объединенная Европа (uenews.ru), Москва, 24 марта 2021, Ипотека для военных в России находится под защитой нового закона**](https://uenews.ru/exclusive/119928-ipoteka-dlya-voennyh-v-rossii-nahoditsya-pod-zaschitoy-novogo-zakona.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 24 марта 2021, Ипотека для военных в России находится под защитой нового закона**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247817739)

[**Народная медицина (medata.org), Москва, 24 марта 2021, Ипотека для военных в России находится под защитой нового закона**](http://medata.org/novosti/ipoteka-dlya-voennyh-v-rossii-nahoditsya-pod-zashhitoj-novogo-zakona.html)

[**https://asninfo.ru/news/95606-voyennaya-ipoteka-teper-vozmozhna-s-ispolzovaniyem-schetov-eskrou**](https://asninfo.ru/news/95606-voyennaya-ipoteka-teper-vozmozhna-s-ispolzovaniyem-schetov-eskrou)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 23 марта 2021, Военная ипотека теперь возможна с использованием счетов эскроу**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/voennaya-ipoteka-teper-vozmojna-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 23 марта 2021, Военная ипотека теперь возможна с использованием счетов эскроу**](https://stnews.ru/sankt-peterburg/90217-voennaya-ipoteka-teper-vozmozhna-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou.html)

[**https://omskrielt.com/news/realty/57960/**](https://omskrielt.com/news/realty/57960/)

[**http://pgvs.stv.sudrf.ru/modules.php?name=press\_dep&op=1&did=1072**](http://pgvs.stv.sudrf.ru/modules.php?name=press_dep&op=1&did=1072)

[**Нальчикский гарнизонный военный суд (nalchikskygvs.kbr.sudrf.ru), Нальчик, 19 марта 2021, Деньги для погашения военной ипотеки будут размещать на эскроу-счетах**](http://nalchikskygvs.kbr.sudrf.ru/modules.php?name=press_dep&op=1&did=792)

[**https://erzrf.ru/news/voyennaya-ipoteka-teper-vozmozhna-s-ispolzovaniyem-schetov-eskrou**](https://erzrf.ru/news/voyennaya-ipoteka-teper-vozmozhna-s-ispolzovaniyem-schetov-eskrou)

ИА Телеинформ (i38.ru), Иркутск, 19 марта 2021

Строительство жилья в Иркутской области будут стимулировать инфраструктурными облигациями

Иркутская область , 19.03.21 (ИА "Телеинформ"), - Заместитель директора "АО Дом.РФ" Денис Филиппов и губернатор Иркутской области Игорь Кобзев 18 марта подписали соглашение по инфраструктурным облигациям. Они размещаются для финансирования строительства или реконструкции объектов инфраструктуры.

Как отметил Денис Филиппов, совместно с региональной властью стороны обсудили все вопросы, которые входят в компетенцию ДОМ.РФ. Это и проекты благоустройства в таких городах, как Ангарск и Тулун, и проектное финансирование застройщиков и механизмы финансирования инфраструктуры, и развитие арендного жилья.

- Одним из ключевых моментов развития жилищного строительства является инженерная инфраструктура, и сегодня мы обсудили план работы по этому направлению при применении нового механизма инфраструктурных облигаций. Я считаю, что финансирование работ по этому направлению начнется уже летом 2021 года, - сказал Денис Филиппов.

Меморандумов, подобных тому, что подписали в Иркутской области, в России на сегодня 10. Как отметил Денис Филиппов, готовых проектов, как есть в Иркутске, под которые можно подвести финансирование, не так много. Это те объекты, на которые уже есть проектно-сметная документация.

Как отметил губернатор Иркутской области, инфраструктурные облигации дают возможность подводить коммуникации, а это один из параметров для рассмотрения площадок под большие проекты жилищного строительства.

- Мы формируем повестку подвода коммуникаций, а строители должны возводить качественное жилье, - сказал Игорь Кобзев.

Этот постулат укладывается и в федеральный вектор комплексного развития территорий. Кстати, подходящие для этого площадки муниципалитеты должны определить самостоятельно до 1 мая 2021 года.

- Тут будут многоквартирные дома, целые микрорайоны со своей инфраструктурой, в том числе с социально-значимыми объектами. По Иркутску мы рассматриваем несколько таких площадок. Город должен сам определиться, а мы с ДОМ.РФ поможем с точки зрения подвода коммуникаций, - отметил Игорь Кобзев. - Мы должны к 2024 году сдать 1 миллион 800 тысяч квадратных метров жилья, и мы этого не сможем достичь точечной застройкой.

Облигации на финансирование инфраструктуры АО "ДОМ.РФ" позволяют застройщикам финансировать строительство инфраструктуры на льготных условиях благодаря субсидии из федерального бюджета на оплату процентов (купона) по облигациям СОПФ.

Застройщики смогут реализовать масштабные проекты освоения новых территорий. При этом запас финансовой устойчивости проекта с точки зрения банка будет достаточным для привлечения проектного финансирования. Строительство жилья происходит за счет собственных средств застройщика и проектного финансирования. Денежные средства, полученные в рамках инфраструктурного займа, идут на строительство социальных, инженерных и транспортных объектов. При этом погашение инфраструктурного займа происходит после погашения кредита по проектному финансированию от банка.

Минимальная сумма займа - 300 миллионов рублей, срок займа - не менее трех лет и не более 15 лет.

[**https://i38.ru/nedvizhimost-pervie/stroitelstvo-zhilya-v-irkutskoy-oblasti-budut-stimulirovat-infrastrukturnimi-obligatsiyami**](https://i38.ru/nedvizhimost-pervie/stroitelstvo-zhilya-v-irkutskoy-oblasti-budut-stimulirovat-infrastrukturnimi-obligatsiyami)

**Похожие сообщения:**

[**Sibdom.ru, Красноярск, 19 марта 2021, В Иркутской области вводят механизм инфраструктурных облигаций.**](https://irk.sibdom.ru/news/16274/)

Коммерсантъ # Башкортостан.ru, Уфа, 19 марта 2021

Многоэтажное строительство в Башкирии

16 марта 2021 г. // Экспертная дискуссия с "Коммерсантъ-Башкортостан" // ВДНХ-ЭКСПО УФА

Как пандемия, законодательные изменения и новая политика башкирских властей повлияли на строительный рынок Уфы, обсудили застройщики, чиновники и агенты по недвижимости на экспертной дискуссии, организованной газетой "Коммерсантъ-Башкортостан", 16 марта в конференц-зале ВДНХ-ЭКСПО УФА.

В 2020 году в Башкирии было введено 2,5 млн кв. м жилья, из них 1,5 млн - индивидуальное жилье, 1 млн - многоквартирное жилье. Республике необходимо, чтобы количество построенного многоквартирного жилья в год составляло минимум 2 млн кв. м, рассказал в начале экспертной дискуссии заместитель министра строительства и архитектуры Башкирии Артем Ковшов. Добиться этого результата власти рассчитывают с помощью вступивших недавно в силу изменений законодательства о развитии застроенных территорий, а также с помощью строительства за счет бюджетных средств коммуникаций на участках и социальных объектов.

Артем Ковшов отметил, что принятый в конце прошлого года федеральный закон о развитии застроенных территорий позволит региональным властям установить "правила игры": определить фиксированную стоимость кв. м жилья, которое планируется снести. Сейчас, отметил господин Ковшов, застройщики сталкиваются с тем, что владельцы домов на участках, отданных под застройку, требуют компенсаций, исходя из расценок, значительно выше рыночных.

У застройщиков нет средств, чтобы строить магистральные сети за свой счет, продолжил господин Ковшов.

Артем Ковшов, заместитель министра строительства и архитектуры Башкирии

Мы с Минстроем России подписали соглашение о выделении 8,5 млрд руб. на 25 инфраструктурных проектов в шести муниципалитетах Башкирии: в Забелье, Стерлитамаке, Салавате, Октябрьском, Нефтекамске. Это муниципалитеты, которые проявили инициативу и поняли, что дорога, канализационный коллектор, водопровод будут стимулировать застройщика покупать земельные участки и строить жилье"

В качестве примера заместитель министра привел строительство канализационного коллектора между Демой и Затоном стоимостью 4 млрд руб. "Даже если распределить затраты на этот коллектор между всеми застройщиками, получится плюс 15 тыс. руб. на один кв. м. Никакая себестоимость этого не выдержит"

Артем Ковшов также прокомментировал последние события на строительном рынке Уфы: инициативу властей проверить все выданные ранее разрешения на строительство. "Сейчас ведется работа над ошибками. Нет задачи отозвать разрешения. Есть грубейшие нарушения, которые исправляются силами города", - сказал заместитель министра.

Начальник отдела регистрации земельных участков и долевого участия в строительстве управления Росреестра по Башкирии Айрат Юлчурин озвучил статистику за 2020 год. Количество зарегистрированных прав на земельные участки - около 155 тыс., на 9% снизилось количество сделок по обременению и ограничению прав, на 12% снизился показатель по количеству регистраций зарегистрированных прав. Одновременно, из-за пандемии, в прошлом году на 17% возросло количество электронных обращений в Росреестр.

Представители оператора недвижимости "Перспектива 24" рассказали о тенденциях прошлого года и ожиданиях от 2021 года. Они отметили, что в 2020 году продажи квартир в новостройках выросли на 20%. При этом, как рассказала директор "Перспектива 24" Ляйсан Басырова, квартиры в сданных в эксплуатацию секциях стоили дешевле, чем в строящихся секциях.

Ляйсан Басырова, директор "Перспектива 24"

Мы раньше вообще такого не видели"

В компании не прогнозируют ажиотажа на рынке в 2021 году.

Руслан Муфтахов, руководитель департамента "Перспектива 24"

На это указывают несколько факторов. Выросла стоимость строительства, покупательская способность исчерпалась, часть застройщиков перешла на проектное финансирование, которое предполагает порционное выставление квартир на продажу"

Удорожание издержек застройщиков приведет к повышению цен на жилье. "Для потребителей, причем, это скорее благо: слабые игроки уйдут с рынка, останутся сильные", - отметил господин Муфтахов.

В заочную дискуссию с заместителем министра строительства Артемом Ковшовым вступил заместитель генерального директора группы компаний "Жилстройинвест" Иван Зорин. Он заявил, что "застройщикам созданы все возможные проблемы, которые можно было создать". Восемь крупнейших застройщиков Уфы, которые строят 70% всего многоквартирного жилья в городе, столкнулись с тем, что выданные им ранее разрешения на строительство проверяются, а новые не выдаются. Некоторые застройщики, по его словам, уже вышли на строительные рынки других регионов и планируют работать там, а не в Уфе. Господин Зорин выразил опасение по поводу того, что политика региональных властей приведет к снижению конкуренции на рынке.

Иван Зорин, заместитель генерального директора группы компаний "Жилстройинвест"

Если с рынка уйдут все эти застройщики и зайдут два-три, качество строительства снизится, а цена за квадратный метр вырастет. Скорее всего, нас ждет сокращение выбора жилья и рост цен. Это перспектива двух-трех лет"

Он отметил, что, если власти продолжат останавливать стройки, администрацию города ждут судебные иски от застройщиков "на десятки миллиардов".

Заместитель генерального директора по развитию ипотечно-накопительных механизмов и программ НО Фонда развития жилищного строительства Башкирии Евгений Декатов назвал ситуацию на строительном рынке в Уфе "переломной".

Евгений Декатов, заместитель генерального директора Фонда развития жилищного строительства Башкирии

" Руководство республики заявило, что старые правила игры работать не будут. Надо прожить это период. Мы знаем, что застройщики сразу начинают прибедняться, когда говорят о своих затратах. Они бы не занимались этим бизнесом, если бы он не был доходным. Но я согласен, что на переправе нужно менять правила игры очень деликатно "

Господин Декатов отметил, что для улучшения диалога между властью, обществом и застройщиками формируется Ассоциация застройщиков Башкирии.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4733455**](http://www.kommersant.ru/doc/4733455)

Деловой квартал Екатеринбург (ekb.dk.ru), Екатеринбург, 19 марта 2021

Бояться было нечего? Прочен ли союз банков и застройщиков в новой эскроу-реальности

Автор: Каяк Андрей

В коллаборацию представители банковского сектора и девелоперы заходили с осторожностью. Опасения вызывали скорость проведения будущих сделок и возможный рост стоимости квадратных метров. Тем не менее, в тесной связке банки и застройщики играют уже полтора года. Пришло время оценить уровень комфорта этой игры.

Что было самым сложным для банков и девелоперов при переходе на эскроу-счета, ждать ли дальнейшего подорожания жилья и кто поможет застройщикам в переговорах с банками - об этом DK.RU поговорил с участниками тематического круглого стола, организованного на площадке БЦ "Саммит".

В мероприятии приняли участие:

Игорь Николаев, директор корпоративных продаж регионального центра Дом.рф;

Марина Сухановская, вице-президент корпорации "Маяк";

Олег Мошкарев, вице-президент корпорации "Маяк";

Валерия Козлова, председатель совета Уральской палаты недвижимости;

Руслан Музафаров, коммерческий директор FORTIS Development

Александр Золоев, адвокат Адвокатской конторы № 22 "Магнат" СОКА;

Алена Воюш, руководитель кредитно-кассового офиса "Росбанк Дом" в Екатеринбурге;

Ирина Вагина, директор филиала "Абсолют Страхование" в Екатеринбурге;

Николай Акишин, руководитель проектов реализации финансовых продуктов ПИК-Франшиза.

"С рынка ушли случайные люди"

Системный застройщик, который следит за порядком ведения документации, не испытывает никаких проблем при взаимодействии с банками по проектному финансированию, уверена Марина Сухановская.

- До перехода на проектное финансирование на рынке недвижимости было довольно много случайных людей. "Застройщиками" становились те, кто владел хоть какой-то землей. При этом стройка - капиталоемкий бизнес, в него заходит сразу много денег, и не самые добросовестные предприниматели с этими деньгами куда-то исчезали. Соответственно, стали появляться обманутые дольщики. Переход на эскроу-счета дал возможность вывести из игры тех, кто случайно попал в сферу жилищного строительства, - отметила вице-президент корпорации "Маяк".

Но если к "зачистке" рынка от лжестроителей другие его игроки относились благосклонно, то к возможному снижению скорости строительства по проектному финансированию - нет. Однако на первых же порах стало очевидно: темпы работы у добросовестных застройщиков из-за перехода на эскроу-счета не страдают.

Маяк - одна из первых строительных компаний региона, профинансированных Сбербанком по эскроу-счетам. Это простая, понятная и удобная схема: начинаешь работать, предоставляешь объем выполненных работ, получаешь деньги. Застройщик не зависит ни от сезонности, ни от ситуации на рынке, ни от других факторов. Есть четкий график работы и определенные договором сроки финансирования. Для системного застройщика это удобно комфортно, хорошо, - добавила Марина Сухановская.

Цифровые банковские сервисы действительно позволяют проводить сделки оперативно, без лишних очных встреч, отмечает Руслан Музафаров. Застройщики, ведущие работу по всем правилам, даже имеют возможность выбора банка по тому или иному проекту. Например, финансировать строительство ЖК "Суриков", который возводит группа компаний "СКОН" совместно с FORTIS Development, были готовы сразу два крупных банка, в том числе Сбербанк.

- Быстрое взаимодействие с банками, возможное благодаря развитию цифровых сервисов - это одна сторона медали. В совместной работе застройщиков и финансовых организаций по проектному финансированию есть и недочеты. Например, банкам все-таки еще надо наращивать продвинутые компетенции, чтобы детально разбираться в тонкостях стройки. Из-за непонимания некоторых моментов им проще поднять ставку кредитования, либо уменьшить размер кредита. Случается, что изначально привлекательные для застройщика условия банка превращаются в не самые интересные. Плюсом ко всему, аналитики банков оценивают рынок недвижимости достаточно консервативно в части емкости рынка и цен. Последствие все то же - либо повышенная ставка кредитования, либо уменьшение размера кредита. По нашей практике могу сказать: чем крупнее банк, чем больше охват, тем лучше его экспертиза. Крупные организации разрабатывают умные алгоритмы и модели для работы с застройщиками и чаще соглашаются с нашими профессиональными доводами", - отметил Руслан Музафаров.

Еще одно опасение, связанное с переходом на эскроу, касалось удорожания стройки. Однако главная задача нововведения - сделать застройщика независимым от неуправляемого поступления денег дольщиков. Такую ремарку сделал Игорь Николаев.

- Проблемы у застройщиков возникали, когда отдел маркетинга или просто потребительские свойства объекта не позволяли выдерживать график поступления денег потребителей. Строительство объекта шло не в намеченные сроки. Финансирование от банка совсем другое - застройщик получает деньги без задержек, по графику. Предоставленные девелопером документы превращаются в средства на его расчетном счете в течение полудня. Системные застройщики перестроились на новую схему работы быстро. Негатива от них нет, а рынок становится более прозрачным, - сказал спикер.

"Росбанк Дом" не исключает своего участия в проектном финансировании в среднесрочной перспективе, отметила Алена Воюш.

- Со своей стороны мы упрощаем процедуры аккредитации объектов, строящихся с использованием данного механизма. Хотелось бы отметить, что застройщики возводят новые объекты не просто быстро, а даже раньше планируемого срока. Это позволяет банкам разрабатывать новые привлекательные ипотечные предложения для клиентов. В общем, сотрудничество банков и застройщиков может быть выгодным для всех, - резюмировала она.

Компания ПИК-Франшиза, предлагающая небольшим застройщикам использовать услуги по привлечению финансирования, а также сервисы и технологии ПИК для строительства проектов, ведет деятельность и с девелоперами, и с представителями банковского сектора. Николай Акишин в своем выступлении отметил, что банки сейчас находятся в состоянии жесткой конкуренции за высокомаржинальные девелоперские проекты. Чтобы получить "лакомого клиента", они быстро поменяли схемы анализа девелоперских проектов, стали проводить экспресс-скоринг и выдавать предварительные условия финансирования чуть ли не на следующий день после подачи документов от застройщика.

- У банков, к сожалению, отсутствуют единые стандарты по типовому перечню необходимых документов и информации, на основании которых банки принимают решение по предоставлению финансирования для застройщиков. Хотелось бы, чтобы эти стандарты были унифицированы. Идеальная ситуация, когда один проект, упакованный по определенным стандартам, мог бы оперативно рассматриваться в разных банках, и его не надо было бы "переупаковывать" под каждую конкретную кредитную организацию, - сказал Николай Акишин.

Рука помощи

DK.RU пригласил на круглый стол не только представителей банковского сектора и девелоперов, но и игроков других рынков - юридического и страхового. Казалось бы - где связь между всеми перечисленными сферами бизнеса? Первым ответил на этот вопрос Александр Золоев. По его словам, правильная организация производственных, управленческих и финансовых процессов, даже без применения различных оптимизационных схем, может сэкономить застройщикам порядка 5-7% бюджета. Комплексная оптимизация и настройка бизнеса - одна из топовых услуг адвокатской конторы № 22 "Магнат". Компания давно сотрудничает с девелоперами Урала и других регионов, помогает им безболезненно перейти на работу по проектному финансированию и организовать инвестиционную деятельность.

- Наши специалисты помогают соблюдать баланс интересов застройщика и инвестора, застройщика и банка. Компетенции адвокатов "Магната" позволяют создавать инвестиционные компании под конкретные девелоперские проекты, разрабатывать алгоритмы перераспределения налоговой нагрузки застройщика и выстраивать переговорную позицию девелопера для получения им кредитов со сниженной процентной ставкой. Мы часто сталкиваемся с нестандартными запросами от застройщиков и, в отличии от их внутренних юридических служб, создаем новые правовые конструкции, которые, в последствии, формируют судебную практику в пользу застройщиков", - сказал Александр Золоев.

Спикер акцентировал внимание на том, что адвокат может оказывать юридическую помощь в любых правоотношениях. При этом он обладает более высоким уровнем конфиденциальности - адвоката нельзя допрашивать об обстоятельствах, ставших известными в ходе оказания юридической помощи. Кроме того, материалы адвокатских производств неприкосновенны. Если они изымаются в ходе оперативно-розыскной деятельности, то не могут быть использованы в качестве допустимых доказательств.

Компания "Абсолют Страхование" также хорошо знакома с тем, как устроены отношения банков и застройщиков. Причем как в регионах, так и в столице. "Абсолют Страхование" обладает развитой филиальной сетью и имеет представительства в 23 регионах страны. Клиентами компании являются предприятия и организации различных форм собственности, индивидуальные предприниматели и физические лица. Это один из первых игроков рынка страховых услуг РФ, который начал страховать объекты индустрии гостеприимства и элитного жилья.

- 2020 год стал годом цифровизации. Наша компания регулярно внедряет новые цифровые продукты для партнеров. В том числе для застройщиков. Так, к примеру, недавно мы запустили новую удобную ипотечную B2B-платформу, учитывающую потребности всех участников ипотечного рынка: заемщиков, застройщиков, агентств недвижимости, риелторов, универсальных агентов, банков. С ее помощью можно максимально оперативно оформить ипотечный полис для заемщиков ипотечных кредитов. Процедура занимает не более 20-ти минут. Кроме того, платформа предлагает застройщикам дополнительные возможности заработка на страховке. По опыту московских застройщиков, которые уже успели оценить удобство разработки "Абсолют Страхование", могу сказать: суммы заработка могут быть весьма внушительными, и растут они каждый год в геометрической прогрессии. Используя данную платформу партнер "Абсолют Страхование" имеет возможность как оперативно проконсультировать клиента по стоимости ипотечного страхования при выборе того или иного кредитора, так и заключить договор ипотечного страхования для заемщика любого банка на индивидуальных условиях. Индивидуальный подход к каждому заемщику и заявленному риску стал возможен благодаря настраиваемой под каждого партнера системе скоринга заявленных рисков, которая позволяет оформить полис по прошедшим онлайн-скоринг рискам без дополнительных согласований, а онлайн-связь с андеррайтером Страховщика предоставляет возможность получения согласования по сложным рискам в кратчайшие сроки. Гибкие интеграционные возможности платформы позволяют выстраивать работу с партнерами как путем предоставления им доступа через личный кабинет на базе платформы, так и путем интеграции с имеющимся ПО партнера. За счет цифровизации сервисов "Абсолют Страхование" снижает издержки и предлагает клиентам более конкурентные продукты, - рассказала Ирина Вагина.

Участники круглого стола справедливо отметили: помогать в первую очередь необходимо не самым крупным игрокам строительного рынка. Небольшие компании часто сталкиваются с проблемой недостатка собственного капитала, но имеют большое желание наполнять рынок качественными квадратными метрами.

На помощь таким застройщикам приходит ПИК-Франшизы. Если раньше у них была возможность на короткий срок занять средства, "протянуть" на этих деньгах до разрешения строительства, а после старта продаж оперативно закрыть займы, то сейчас такая схема не работает. Банку необходимо убедиться в достаточном обеспечении будущей стройки. Мы помогаем таким компаниям в короткие сроки получить долгожданное финансирование, обучаем, как взаимодействовать с банками, составлять проектную документацию, даем готовые схемы и технологии, позволяющие в будущем самостоятельно реализовывать проекты. Кроме того, в прошлом году мы запустили скоринг портал. Там застройщик заполняет основные метрики, чтобы понять, насколько его проект проходит по средним банковским критериям. Можно определить, какую часть средств необходимо довнести, чтобы стройка стартовала, - рассказал Николай Акишин.

Total online

Пандемия повлияла на все без исключения рынки и подтолкнула бизнесы к дальнейшей цифровизации услуг. Стало очевидно: в плюсе останутся лишь те, кто сможет дотянуться до клиента в онлайне.

FORTIS DEVELOPMENT заранее подготовилась к переходу в онлайн. Еще до пандемии мы ввели электронную регистрацию сделки. Теперь, благодаря сквозным банковским сервисам, их можно проводить удаленно. Радует, что клиенты тоже оценили все удобство заочной работы и больше не боятся заключать договоры дистанционно, - рассказал Руслан Музафаров.

Абсолют Страхование давно вкладывает деньги в цифровизацию. В прошлом году компания вошла в тройку лучших по России по объемам инвестиций в цифровые технологии.

Еще несколько лет назад на нашем сайте можно было оформить онлайн множество услуг, в том числе ипотеку. Клиент мог даже не обращаться к менеджеру и оплатить полис на сайте. В самом начале пандемии мы быстро согласовали с крупными банками (Сбербанк, Газпромбанк, ВТБ, Ак Барс) возможность оформления полисов оферты, подпись в котором ставится посредством смс-сообщения, - отметила Ирина Вагина.

Удаленное взаимодействие позволяет решать запросы клиента, в какой точке мира он бы ни находился. Так, к примеру, в начале года "Росбанк Дом" провел ипотечную онлайн-сделку с клиентом, который находился на корабле, пришвартованном в порту Порт-Кланг в Малайзии.

Раньше для оформления ипотеки необходимо было как минимум несколько раз появиться в офисе банка. В 2021 году все стало проще и быстрее. Время рассмотрения заявки снизилось в разы. Для обработки данных клиента наш банк использует искусственный интеллект, который за две секунды распознает порядка 70 реквизитов. Такая схема работы не только экономит время всех участников процесса, но и исключает операционные ошибки, - поделилась Алена Воюш.

Корпорация "Маяк" также давно адаптировалась к цифровой реальности.

Онлайн-просмотр наших объектов мы ввели еще до пандемии. Покупатель может погулять и по дому, и по внешней площадке, и по выбранной квартире. Со многими партнерами мы также ушли в онлайн-режим и регулярно совещаемся по "Зуму", - рассказала Марина Сухановская.

Личный кабинет застройщика мы сделали в 2018 году. Компании могут в режиме онлайн просчитать сразу несколько проектов всего за 10 минут и получить предварительные условия по сделке. В 2020-м мы добавили на сайт возможность удаленного открытия счета для застройщиков, - добавил Игорь Николаев.

Николай Акишин в свою очередь заметил, что ПИК стал одним из первых игроков рынка, кто провел ипотечную сделку в онлайне.

Компания разработала банковский портал, где можно обмениваться документами с банками, не выходя из дома. Здесь же банки могут отслеживать ход реализации проекта. В будущем мы планируем разработку новых сервисов для небольших застройщиков, - сказал он.

"Квартиры покупали бы и без льготной ипотеки"

Отдельный блок беседы был посвящен текущей ситуации на рынке недвижимости. Свежей статистикой поделилась Валерия Козлова.

- С начала 2020-го года предложение на первичном рынке недвижимости Екатеринбурга снизилось с 24 000 квартир до 15 000. Максимальное "вымывание" объектов зафиксировано в комфорт-классе. 40% доступных вариантов уже распроданы. Появился дефицит предложения, а количество сделок увеличилось на 30%. Менее подвижным был вторичный рынок: на нем не так сильно произошло сокращение предложения, а количество сделок увеличилось несущественно. Важно отметить еще несколько трендов. Во-первых, средняя площадь квартир в новостройках снизилась: с 57 м2 до 51м2. Во-вторых, индекс кранов сократился на 44% в сравнении с 2019 годом, - сказала она.

Ажиотажному спросу на объекты недвижимости способствовала программа льготной ипотеки. За последние 11 месяцев доля сделок, совершаемая по программе госсубсидирования, выросла на 60,3%.

Средневзвешенные ставки по ипотеке снижаются, но не стоит забывать про инфляцию, которая "съедает" разницу в ставках. Люди пребывают в уверенности, что покупают выгодно. На самом деле они приобретают квартиры за те же деньги. Если бы льготной ипотеки не было, ничего бы не изменилось. Покупатели точно так же раскупали бы квартиры. Но парадокс ситуации в том, что рынок может и не заметить появления льготной ипотеки, но ее отмена может радикальным образом изменить ситуацию и вернуть рынок в состояние стагнации, - резюмировала спикер.

К обсуждению вопроса о будущем льготной ипотеки подключилась Марина Сухановская:

После старта госпрограммы, среди покупателей появилось много людей, которые смогли обслуживать ипотечный кредит. Если ставки будут снижаться и дальше, этот круг лиц будет только расти. А будет мало предложений, стоимость объектов кратно вырастет.

Чтобы избежать повышения стоимости жилья, необходимо выстраивать грамотный и конструктивный диалог с властью, считает вице-президент "Маяка".

В регионе совсем не проводятся земельные аукционы. Из-за этого застройщикам нечего предлагать покупателям. Как только аукционы начнут разыгрывать, повышение спроса со стороны покупателей нивелируется повышением предложения, - отметила Сухановская.

С ней согласились и другие участники мероприятия, отметив, что будущее взаимодействие застройщиков и городских властей - актуальная тема для обсуждения на следующем круглом столе.

[**https://ekb.dk.ru/news/237148420**](https://ekb.dk.ru/news/237148420)

Строительная газета, Москва, 19 марта 2021

Только строй!

Автор: Вершинин Сергей

Регионам разрешили возвести миллионы "квадратов" нового жилья

К марту в стране выдано разрешений на строительство более 3,5 млн квадратных метров нового жилья, что на 18% больше, чем за два первых месяца 2020 года. Об этом "Стройгазете" сообщили в пресс-службе Минстроя России.

Текущая разрешительная документация выдана на жилые объекты в 70 субъектах РФ. Больше всего одобрено девелоперских проектов в Москве - почти на 722 тыс. "квадратов". В десятку лидеров по запланированному строительству также вошли: Ростовская (279 тыс. кв. м), Свердловская (165,4 тыс.) области, Санкт-Петербург (151,6 тыс.), Республика Башкортостан (149,5 тыс.), Ханты-Мансийский автономный округ - Югра (146,5 тыс.), Ленинградская (125,3 тыс.), Калининградская (110,1 тыс.) области, Республики Татарстан (105,7 тыс.) и Дагестан (104,5 тыс. кв. м).

По словам главы Минстроя России Ирека Файзуллина, одним из основных факторов, повлиявших на увеличение числа полученных разрешений на строительство и запуск новых проектов, стал рост спроса на покупку жилья. "Это позволило создать задел на ближайшие годы для реализации целей и задач национального проекта "Жилье и городская среда", - подчеркнул министр.

Примечательно, что к марту в России вырос также и объем строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу, достигнув отметки в 50 млн "квадратов". Только за февраль было запущено 2,6 млн кв. м эскроу-проектов, что на 55% больше, чем за аналогичный месяц прошлого года. Как отметил генеральный директор финансового института развития в жилищной сфере "ДОМ.РФ" Виталий Мутко, новый механизм фактически исключил появление обманутых дольщиков, а застройщики, в свою очередь, получили надежный, доступный инструмент финансирования строек. При этом открытые девелоперам кредитные линии уже превысили 3 трлн рублей.

Кстати В общей сложности в 2020 году в России было выдано 4 841 разрешение на строительство многоквартирных домов. По сравнению с 2019 годом рост по этому показателю составил 17%. Объем жилой площади по разрешениям выше предыдущего показателя почти на 2,5 млн "квадратов".

**Похожие сообщения:**

[**https://www.stroygaz.ru/publication/item/tolko-stroy/**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/tolko-stroy/)

[**Российская гильдия управляющих и девелоперов (rgud.ru), Санкт-Петербург, 25 марта 2021, Только строй!**](https://rgud.ru/market-news/tolko-stroy/)

[**https://www.irn.ru/articles/41400.html**](https://www.irn.ru/articles/41400.html)

События недели, Казань, 19 марта 2021

Рынок жилья под знаком пандемии

Автор: Минвалиев Арслан

Минстрой Татарстана собрал застройщиков и банкиров, чтобы обсудить ситуацию на рынке жилья в республике.

Круглый стол, состоявшийся в Министерстве строительства, архитектуры и ЖКЖ, носил интригующее название - "Под знаком пандемии: что изменилось на рынке недвижимости и как это отразится в 2021-м?".

что Представляет собой рынок жилья татарстана?

В 2020 году в Татарстане было построено более 2,68 млн "квадратов" жилья. На целых 2 процента больше, чем в прошлом.

Эта цифра - объем предложения нового жилья на рынке региона. В теории чем больше строится жилья, тем дешевле оно должно быть. К 2030 году Татарстан собирается выйти на показатель в 3,6 млн "квадратов" жилья в год. У властей есть мечта - достичь европейских показателей и вводить 1 кв. метр на одного жителя Татарстана.

Однако эти цифры обозначают только новое построенное жилье, а ведь есть еще и вторичное жилье. Это квартиры в домах, которые уже сданы и заселены. Вторичный рынок - это, по оценкам экспертов, до 70 - 75 процентов сделок от всего рынка.

а что со спросом?

2020 год, с одной стороны, был трудным из-за пандемии и локдауна, а с другой стороны, стал ажиотажным по спросу на жилье. Всему виной стала льготная ипотека для покупки новостроек по ставке 6,5 процента.

По данным банков и застройщиков, если раньше с помощью ипотеки в Татарстане покупали квартиры половина всех покупателей, то теперь эта цифра выросла до 70 - 80 процентов. То есть люди бросились скупать жилье в долг.

Льготная программа позволила снизить ставку по кредитам почти вдвое. Годом ранее они были на уровне 10 - 11 процентов. Поэтому жилищные условия решили улучшить молодые семьи, решившиеся обзавестись первым жильем и съехать от родителей, разводящиеся пары (локдаун выдержали не все), люди, которые решили улучшить жилищные условия.

Также риелторы называют и такую категорию покупателей, как инвесторы. Целая группа предпринимателей, собиравшихся в начале года открыть свое дело, после объявления режима самоизоляции свои средства решили вместо бизнеса направить на покупку квартир.

Серьезной частью покупателей жилья в Казани являются иногородние жители. У некоторых застройщиков такая доля покупателей составляет 30 процентов.

Казань большинство иногородних рассматривают как место для переезда. Какие города преобладают? В числе лидеров по переезду жители Уфы, "северяне" (это либо пенсионеры перебираются на "большую землю" из Уренгоя, Норильска или Ямала, либо их дети, решившие покинуть "Севера"), а также жители Челнинской агломерации и Альметьевска. В список попали также Ижевск, Кировская область, Марий Эл и даже Красноярск.

Почему выросли цены?

Благодаря подешевевшим кредитам жилье покупать бросились все, кто откладывал покупку. Спрос вырос, а количество квартир осталось на обычном уровне.

Не следует и забывать, что изменились правила на долевом рынке строительства. Если раньше строители могли возводить дома за счет собранных с покупателей денег, то теперь застройщик должен открывать в банке специальные счета - эскроу и вести стройку под контролем банкиров. Строителей и объектов стало меньше.

Как итог образовался дефицит жилья, застройщики стали повышать цены. Вслед за новостройками стали повышать цены и владельцы вторичного жилья. Пик повышения пришелся на ноябрь 2020 года, когда появился ажиотажный спрос из-за страха, что льготную ипотеку отменят.

Среди других причин роста застройщики называют повышение цены на логистику, строительные материалы (арматура подорожала аж на 80 процентов), дефицит трудовых ресурсов (многие мигранты не вернулись из-за коронавируса), но все же это было не главным.

Максимально выросли цены на однокомнатные квартиры в Казани - на 30 процентов, на "двушки" - на 20 процентов, а "трешки" подорожали на 10 - 15 процентов. Риелторы рассказывают, как в период ажиотажа покупатели не успевали закрыть сделку из-за выросшего ценника. Спальные районы стартуют от 120 - 130 тысяч рублей за "квадрат", ближе к центру - это 150 тысяч рублей за квадратный метр.

будут ли дорожать квартиры дальше?

Скорее всего, да. "Это не финал, цены будут расти дальше", был вердикт участников встречи. Правда, есть надежда, что ажиотаж не повторится и стоимость будет расти в соответствии с инфляцией, на уровне 2018 - 2019 годов.

Казань из-за значительного роста цен может не попасть в число городов, где будет продлена льготная ипотека. Помимо этого, все застройщики ожидают, что в апреле Центробанк России пересмотрит ключевую ставку, что приведет к удорожанию жилищных кредитов в целом.

ИА Хакасия (19rus.info), Абакан, 19 марта 2021

В Хакасии дольщики теперь не боятся быть обманутыми

Более 200 семей Хакасии вступили в долевое строительство с начала года. Росреестр Хакасии зарегистрировал 201 договор участия в долевом строительстве, из них 189 - с использованием эскроу-счетов. В прошлом году за январь-февраль в долевое вступило 137 человек, а с использованием эскроу-счетов всего 11, сообщает пресс-служба ведомства.

Улучшить жилищные условия с помощью ипотеки решилось чуть больше 1000 семей, что на 30% меньше, чем в 2020 году. Однако общее количество зарегистрированных прав, ограничений прав, обременений, зафиксированных Росреестром Хакасии, превышает прошлогодний показатель на 23%. Сюда входит регистрация прав собственности граждан, индивидуальных предпринимателей, бизнес-сообществ и регистрация прав на основании заявлений, поступающих от нотариусов республики.

Загрузка...

Чаще всего жители Хакасии за два зимних месяца оформляли в собственность жилые помещения - порядка 3000 зарегистрированных прав. Далее следуют земельные участки, около 2700 прав. Меньше всего Росреестр Хакасии зарегистрировал прав на машино-места, всего 10.

[**https://19rus.info/index.php/ekonomika-i-finansy/item/149565-v-khakasii-dolshchiki-teper-ne-boyatsya-byt-obmanutymi**](https://19rus.info/index.php/ekonomika-i-finansy/item/149565-v-khakasii-dolshchiki-teper-ne-boyatsya-byt-obmanutymi)

**Похожие сообщения:**

[**Администрация Таштыпского района (amotash.ru), с. Таштып, 19 марта 2021, Более 200 семей Хакасии вступили в долевое строительство с начала года**](https://amotash.ru/novosti/rosreestr/7262/)

[**Усть-абаканский район (ust-abakan.ru), п.г.т. Усть-Абакан, 19 марта 2021, Более 200 семей Хакасии вступили в долевое строительство с начала года**](https://ust-abakan.ru/press-center/news/bolee-200-semey-khakasii-vstupili-v-dolevoe-stroitelstvo-s-nachala-goda/)

[**Администрация поселка Сапогов (аал-сапогов.рф), а. Сапогов, 19 марта 2021, Долевое строительство**](https://xn----7sbabkf7c0abhu.xn--p1ai/2021/03/19/dolevoe-stroitelstvo/)

[**Администрация муниципального образования Райковский сельсовет (аал-райков.рф), п.г.т. Усть-Абакан, 19 марта 2021, Долевое строительство**](https://аал-райков.рф/2021/03/19/dolevoe-stroitelstvo/)

[**Администрация Весенненского сельсовета Усть-Абаканского района (весеннее.рф), с. Весеннее, 19 марта 2021, Долевое строительство**](https://xn--b1agaaa0ca3a.xn--p1ai/2021/03/19/dolevoe-stroitelstvo/)

[**Официальный сайт администрации Ширинского района (shiranet.ru), с. Шира, 19 марта 2021, Более 200 семей Хакасии вступили в долевое строительство с начала года**](https://shiranet.ru/about/info/news/6218/)

[**Администрация Таштыпского сельского поселения (tashtipselsovet.ru), с. Таштып, 19 марта 2021, Более 200 семей Хакасии вступили в долевое строительство с начала года**](https://tashtipselsovet.ru/news/5798-bolee-200-semej-khakasii-vstupili-v-dolevoe-stroitelstvo-s-nachala-goda)

[**Abakan.city (news.abakan.city), Абакан, 19 марта 2021, Китай раскритиковал США за санкции и нелюбезный прием**](http://news.abakan.city/?p=1)

[**Abakan.city (news.abakan.city), Абакан, 19 марта 2021, В Хакасии дольщики теперь не боятся быть обманутыми**](http://news.abakan.city/?p=1)

[**БезФормата Абакан (abakan.bezformata.com), Абакан, 19 марта 2021, Более 200 семей Хакасии вступили в долевое строительство с начала года**](https://abakan.bezformata.com/listnews/hakasii-vstupili-v-dolevoe-stroitelstvo/92136617/)

[**БезФормата Абакан (abakan.bezformata.com), Абакан, 19 марта 2021, Более 200 семей Хакасии вступили в долевое строительство с начала года**](https://abakan.bezformata.com/listnews/hakasii-vstupili-v-dolevoe-stroitelstvo/92136029/)

[**АДИ19 (adi19.ru), Абакан, 19 марта 2021, Более 200 семей Хакасии вступили в долевое строительство с начала года**](http://adi19.ru/index.php/ekonomika/item/16750-bolee-200-semej-khakasii-vstupili-v-dolevoe-stroitelstvo-s-nachala-goda)

[**Хакасия (gazeta19.ru), Абакан, 19 марта 2021, Более 200 семей Хакасии вступили в долевое строительство с начала года**](https://gazeta19.ru/index.php/v-khakasii/item/57888-bolee-200-semej-khakasii-vstupili-v-dolevoe-stroitelstvo-s-nachala-goda)

[**Администрация Боградского района (bograd-web.ru), с. Боград, 19 марта 2021, Более 200 семей Хакасии вступили в долевое строительство с начала года**](http://bograd-web.ru/rosreestr/15153-bolee-200-semey-hakasii-vstupili-v-dolevoe-stroitelstvo-s-nachala-goda.html)

[**Администрация Чарковского сельсовета Усть-Абаканского района. (чарков.рф), а. Чарков, 19 марта 2021, Долевое строительство**](https://xn--80aexqi4b.xn--p1ai/2021/03/19/dolevoe-stroitelstvo/)

[**Усть-Абакан (усть-абакан.рф), п.г.т. Усть-Абакан, 19 марта 2021, Долевое строительство**](https://xn----8sbaad9cwazji5h.xn--p1ai/2021/03/19/dolevoe-stroitelstvo/)

[**КартГеоцентр (kartgeocentre.ru), Москва, 18 марта 2021, Более 200 семей Хакасии вступили в долевое строительство с начала года**](https://kartgeocentre.ru/itogi-raboty/bolee-200-semey-hakasii-vstupili-v-dolevoe-stroitelstvo-s-nachala-goda)

[**https://mo-altay.ru/index.php?option=com\_content&view=article&id=5197:bolee-200-semej-khakasii-vstupili-v-dolevoe-stroitelstvo-s-nachala-goda&catid=44&Itemid=733**](https://mo-altay.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=5197:bolee-200-semej-khakasii-vstupili-v-dolevoe-stroitelstvo-s-nachala-goda&catid=44&Itemid=733)

[**https://izihss.ru/2021/03/19/пресс-релиз-более-200-семей-хакасии-всту/**](https://izihss.ru/2021/03/19/%D0%BF%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%81-%D1%80%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%B7-%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B5-200-%D1%81%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%B9-%D1%85%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%B2%D1%81%D1%82%D1%83/)

Российская газета. УРФО (rg.ru), Екатеринбург, 19 марта 2021

На счета эскроу перешли две тысячи застройщиков

Автор: Трубилина Марина

На счета эскроу перешли две тысячи застройщиков

Через счета эскроу возводят дома уже две тысячи строительных компаний. Двухтысячным стал застройщик из Ханты-Мансийска.

Это относительно небольшой региональный игрок, реализующий проекты в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре, сообщает ДОМ.РФ. По данным информационной системы наш.дом.рф проект предусматривает строительство девятиэтажки на 68 квартир, которая должна быть сдана в эксплуатацию во втором квартале 2022 года. Это единственный строящийся сейчас с привлечением средств дольщиков дом компании, предыдущие проекты она вводила без задержек.

Сейчас по новым правилам работают уже свыше 60% групп строительных компаний в России. "На примере двухтысячного застройщика мы видим, что сравнительно небольшие региональные игроки точно так же могут привлекать банковское финансирование под свои проекты, как и крупные девелоперы, работающие в больших мегаполисах. Вместе с тем для отдельных низкомаржинальных проектов необходима дополнительная поддержка. Одной из таких мер стала программа субсидирования ставок по кредитам застройщикам, перефокусированная с начала этого года на низкомаржинальные региональные проекты", - говорит заместитель руководителя Аналитического центра ДОМ.РФ Никита Белоусов.

С проектным финансированием сейчас работают 29 кредитных организаций. Крупнейшие из них по количеству кредитуемых проектов - Сбербанк (2,2 тысячи проектов), ВТБ (327 проектов) и Банк ДОМ.РФ (321 проект).

С помощью проектного финансирования по данным на 18 марта в России строится 52 миллиона квадратных метров жилья, это 56% от всего объема многоквартирного строительства (92,2 миллиона квадратных метров).

Объем проектного финансирования превысил три триллиона рублей. Из общей суммы кредитных лимитов девелоперами выбрано 1,1 триллиона рублей. На счетах эскроу скопилось уже 1,3 триллиона средств населения. Поскольку ставка по кредитам для застройщиков снижается по мере наполнения счетов эскроу, средняя ставка по проектному финансированию варьируется в диапазоне 1,8-4,3%. Это значительно ниже, чем по другим кредитам нефинансовым организациям.

К концу года объем кредитных соглашений, заключенных банками с застройщиками, может вырасти вдвое раза - до шести триллионов рублей, рассказал на Девятом Форуме финансовых директоров строительной отрасли финансовый директор ДОМ.РФ Виктор Шлепов. К концу 2022 года, по его мнению, с использованием счетов эскроу будет строиться 90-95% жилья. Новая модель финансирования обеспечила эффективное и бесперебойное финансирование отрасли в период пандемии, в том числе при шоковом снижении спроса весной 2020 на фоне коронавирусных ограничений, подчеркнул он.

[**https://rg.ru/2021/03/19/reg-urfo/na-scheta-eskrou-pereshli-dve-tysiachi-zastrojshchikov.html**](https://rg.ru/2021/03/19/reg-urfo/na-scheta-eskrou-pereshli-dve-tysiachi-zastrojshchikov.html)

**Похожие сообщения:**

[**Newszilla.ru, Москва, 19 марта 2021, На счета эскроу перешли две тысячи застройщиков**](https://newszilla.ru/na-scheta-eskroy-pereshli-dve-tysiachi-zastroishikov/)

[**Realty.irk.ru, Иркутск, 19 марта 2021, На счетах эскроу скопилось уже 1,3 триллиона средств населения**](https://realty.irk.ru/news.php?id=28617&action=show)

[**Blog.sololaki.ru, Тбилиси, 19 марта 2021, На счета эскроу перешли две тысячи застройщиков - Российская газета**](https://blog.sololaki.ru/novosti-biznesa/novosti-na-scheta-eskrou-pereshli-dve-tysyachi-zastroyschikov-rossiyskaya-gazeta.html)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 19 марта 2021, На счета эскроу перешли две тысячи застройщиков**](https://finance.rambler.ru/realty/46036046-na-scheta-eskrou-pereshli-dve-tysyachi-zastroyschikov/)

[**Спутник Новости (news.sputnik.ru), Москва, 19 марта 2021, На счета эскроу перешли две тысячи застройщиков**](https://news.sputnik.ru/ekonomika/229f5efceb28cc731f8b92885813010c3a596565)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 19 марта 2021, На счета эскроу перешли две тысячи застройщиков**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247483998)

[**http://www.ssk-inform.ru/News\_18950\_frsi\_1\_obem-proektnogo-finansirovaniya-zastrois.htm**](http://www.ssk-inform.ru/News_18950_frsi_1_obem-proektnogo-finansirovaniya-zastrois.htm)

[**https://xn--90a1aec.xn--p1ai/dom-rf-perekhod-otrasli-na-novuyu-model/**](https://xn--90a1aec.xn--p1ai/dom-rf-perekhod-otrasli-na-novuyu-model/)

[**https://www.kvmeter.ru/news/31319623.html**](https://www.kvmeter.ru/news/31319623.html)

[**Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 22 марта 2021, Объем проектного финансирования застройщиков вырастет до 6 трлн рублей к концу 2021 года**](https://kvartirny-control.ru/novosti/obem-proektnogo-finansirovaniya-zastrojwikov-vyrastet-do-6-trln-rublej-k-koncu-2021-goda/)

[**http://arfi.ru/news/index.php?SECTION\_ID=3&ID=73280**](http://arfi.ru/news/index.php?SECTION_ID=3&ID=73280)

[**https://erzrf.ru/news/domrf-perekhod-otrasli-na-novuyu-model-proyektnogo-finansirovaniya-uspeshno-sostoyalsya-k-kontsu-goda-yego-obyem-dostignet-6-trln-rub**](https://erzrf.ru/news/domrf-perekhod-otrasli-na-novuyu-model-proyektnogo-finansirovaniya-uspeshno-sostoyalsya-k-kontsu-goda-yego-obyem-dostignet-6-trln-rub)

[**https://cmpro.ru/rus/catalog/stroitelstvo/novosti\_rinka/stroitel\_stvo.\_ob\_em\_proektnogo\_finansirovaniya\_zastroischikov\_v\_rf\_k\_kontsu\_goda\_mozhet\_previsit\_\_6\_trln\_rublei.html**](https://cmpro.ru/rus/catalog/stroitelstvo/novosti_rinka/stroitel_stvo._ob_em_proektnogo_finansirovaniya_zastroischikov_v_rf_k_kontsu_goda_mozhet_previsit__6_trln_rublei.html)

[**https://www.bn.ru/gazeta/news/263609/**](https://www.bn.ru/gazeta/news/263609/)

[**https://www.novostroy.ru/news/market/stroyashcheesya-zhile-stalo-stoit-dorozhe-gotovogo-eksperty-rasskazali-chto-luchshe-kupit/**](https://www.novostroy.ru/news/market/stroyashcheesya-zhile-stalo-stoit-dorozhe-gotovogo-eksperty-rasskazali-chto-luchshe-kupit/)

[**https://www.novostroy.ru/news/comments/moratoriy-na-rost-tsen-na-zhile-nevozmozhen-stoimost-kvartir-rastet-s-operezheniem-vlasti-bessilny/**](https://www.novostroy.ru/news/comments/moratoriy-na-rost-tsen-na-zhile-nevozmozhen-stoimost-kvartir-rastet-s-operezheniem-vlasti-bessilny/)

[**https://homechart.ru/news/k-kontsu-goda-obem-proektnogo-finansirovaniya-dostignet-6-trillionov-rubley/**](https://homechart.ru/news/k-kontsu-goda-obem-proektnogo-finansirovaniya-dostignet-6-trillionov-rubley/)

[**https://spb.cian.ru/novosti-dve-tysjachi-zastrojschikov-pereshli-na-rabotu-po-eskrou-schetam-315726/**](https://spb.cian.ru/novosti-dve-tysjachi-zastrojschikov-pereshli-na-rabotu-po-eskrou-schetam-315726/)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 19 марта 2021, Две тысячи девелоперов перешли на работу по эскроу-счетам**](https://www.tatre.ru/articles_id21856)

[**Циан (cian.ru), Москва, 19 марта 2021, Две тысячи застройщиков перешли на работу по эскроу-счетам**](https://www.cian.ru/novosti-dve-tysjachi-zastrojschikov-pereshli-na-rabotu-po-eskrou-schetam-315726/)

[**https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent\_id=135815968**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=135815968)

[**https://24rus.ru/news/society/183965.html**](https://24rus.ru/news/society/183965.html)

[**БезФормата Чита (chita.bezformata.com), Чита, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](https://chita.bezformata.com/listnews/zastroyshikov-pereshli-na-rabotu-cherez/92155968/)

[**БезФормата Абакан (abakan.bezformata.com), Абакан, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](https://abakan.bezformata.com/listnews/zastroyshikov-pereshli-na-rabotu-cherez/92155572/)

[**НИА Севастополь (nia-sevastopol.ru), Симферополь, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://nia-sevastopol.ru/news/economy/11242.html)

[**Пресс-релизы Vedomosti.ru, Москва, 19 марта 2021, В системе наш.дом.рф зарегистрирован двухтысячный застройщик с эскроу**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/03/19/v-sisteme-nashdomrf-zaregistrirovan-dvuhtisyachnii-zastroischik-s-eskrou)

[**Gorodskoyportal.ru/kaliningrad, Калининград, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://gorodskoyportal.ru/kaliningrad/news/biz/68694014/)

[**БезФормата Ярославль (yaroslavl.bezformata.com), Ярославль, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](https://yaroslavl.bezformata.com/listnews/zastroyshikov-pereshli-na-rabotu-cherez/92156252/)

[**НИА Томск (niatomsk.ru), Томск, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://www.niatomsk.ru/more.php?UID=84084)

[**НИА Тверь (69rus.org), Тверь, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://www.69rus.org/more/20923/)

[**НИА Забайкалье (75rus.org), Чита, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://www.75rus.org/more/16406/)

[**БезФормата Краснодар (krasnodar.bezformata.com), Краснодар, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](https://krasnodar.bezformata.com/listnews/zastroyshikov-pereshli-na-rabotu-cherez/92155285/)

[**НИА Хакасия (19rus.ru), Абакан, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://www.19rus.ru/more.php?UID=102095)

[**НИА-Ростов (nia-rostov.ru), Ростов-на-Дону, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://nia-rostov.ru/news/economy/5078.html)

[**НИА Железногорск (zato26.org), Красноярск, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://zato26.org/news/10326)

[**НИА Крым (nia-krym.ru), Симферополь, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://nia-krym.ru/news/economy/10920.html)

[**НИА Владивосток (25rus.org), Владивосток, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://25rus.org/news/economy/10411.html)

[**НИА-Алтай (nia-altay24.ru), Горно-Алтайск, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://nia-altay24.ru/news/economy/5778.html)

[**НИА Ставропольский край (stavropol.nia-kavkaz.ru), Ставрополь, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://stavropol.nia-kavkaz.ru/news/economy/7580)

[**НИА Кавказ (nia-kavkaz.ru), Ессентуки, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://nia-kavkaz.ru/news/economy/33006)

[**НИА-Алания (alaniya.nia-kavkaz.ru), Владикавказ, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://alaniya.nia-kavkaz.ru/news/economy/6055.html)

[**НИА Байкал (38rus.com), Иркутск, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://www.38rus.com/more/79238)

[**НИА Санкт-Петербург (nia-spb.ru), Санкт-Петербург, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://nia-spb.ru/news/economy/12908.html)

[**НИА Новосибирск (54rus.org), Новосибирск, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://www.54rus.org/more/47664)

[**НИА Мурманск (51rus.org), Мурманск, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://51rus.org/news/economy/26934)

[**Спутник Новости (news.sputnik.ru), Москва, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](https://news.sputnik.ru/obschestvo/1d2edc73413ae817a59678e52ae8986656f2deba)

[**НИА Калининград (39rus.org), Калининград, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://39rus.org/news/economy/42441)

[**НИА Федерация (nia-rf.ru), Москва, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://www.nia-rf.ru/news/economy/68651)

[**Gorodskoyportal.ru/krasnoyarsk, Красноярск, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://gorodskoyportal.ru/krasnoyarsk/news/society/68693642/)

[**Realto.ru, Москва, 19 марта 2021, В системе наш.дом.рф зарегистрирован двухтысячный застройщик с эскроу**](http://www.realto.ru/journal/articles/v-sisteme-nashdomrf-zaregistrirovan-dvuhtysyachnyj-zastrojshik-s-eskrou/)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 19 марта 2021, Уже 2 000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124859&date=19.03.2021)

[**Долг.рф, Москва, 19 марта 2021, В России уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](https://долг.рф/short_news/192439/)

[**Istroyka.com, Москва, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://istroyka.com/35424-Uzhe-2000-rossiiyskih-zastroiyshikov-pereshli-na-rabotu-cherez-eskrou-scheta.html)

[**Все о мире строительства (voms.ru), Москва, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](https://voms.ru/news/uzhe-2000-rossiyskikh-zastroyshchikov-pereshli-na-rabotu-cherez-eskrou-scheta/)

[**Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 19 марта 2021, Уже 2 000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](https://www.irn.ru/news/140551.html)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://ancb.ru/news/read/10957)

[**НИА Саха (14rus.org), Якутск, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://www.14rus.org/more/14567/)

[**НИА Волга (76rus.org), Ярославль, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://76rus.org/index.php?UID=21272)

[**НИА Кубань (23rus.org), Краснодар, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://23rus.org/index.php?UID=33986)

[**Gorodskoyportal.ru/murmansk, Мурманск, 19 марта 2021, Уже 2000 российских застройщиков перешли на работу через эскроу-счета**](http://gorodskoyportal.ru/murmansk/news/news/68694142/)

[**https://avaho.ru/news/svyshe-60-rossiyskih-zastroyshchikov-pereshli-na-eskrou-scheta.html**](https://avaho.ru/news/svyshe-60-rossiyskih-zastroyshchikov-pereshli-na-eskrou-scheta.html)

[**https://crimea.ria.ru/economy/20210319/1119378677/V-Rossii-bolshe-60-zastroyschikov-pereshli-na-eskrou-scheta-.html**](https://crimea.ria.ru/economy/20210319/1119378677/V-Rossii-bolshe-60-zastroyschikov-pereshli-na-eskrou-scheta-.html)

[**БезФормата Симферополь (simferopol.bezformata.com), Симферополь, 19 марта 2021, В России больше 60% застройщиков перешли на эскроу-счета**](https://simferopol.bezformata.com/listnews/zastroyshikov-pereshli-na-eskrou/92171268/)

[**Город24 (gorod24.online), Феодосия, 19 марта 2021, В России больше 60% застройщиков перешли на эскроу-счета**](https://gorod24.online/simferopol/news/178306-v_rossii_bolshe_60_zastroyschikov_pereshli_na_eskrouscheta.html)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 19 марта 2021, В России больше 60% застройщиков перешли на эскроу-счета**](https://finance.rambler.ru/realty/46043428-v-rossii-bolshe-60-zastroyschikov-pereshli-na-eskrou-scheta/)

[**Crimea-news.com, Симферополь, 19 марта 2021, В России больше 60% застройщиков перешли на эскроу-счета**](https://crimea-news.com/economy/2021/03/19/771856.html)

[**Новый Крым (newscrimean.ru), Симферополь, 19 марта 2021, В России больше 60% застройщиков перешли на эскроу-счета**](https://newscrimean.ru/news/ekonomika-i-finansy/93574-v-rossii-bolshe-60-zastrojschikov-pereshli-na-jeskrou-scheta.html)

[**Крым 24 (24crimean.ru), Симферополь, 19 марта 2021, В России больше 60% застройщиков перешли на эскроу-счета**](https://24crimean.ru/news/ekonomika-i-finansy/89899-v-rossii-bolshe-60-zastrojschikov-pereshli-na-jeskrou-scheta.html)

[**Первый регион (firstregion.ru), Симферополь, 19 марта 2021, В России больше 60% застройщиков перешли на эскроу-счета**](https://firstregion.ru/news/ekonomka/109231-v-rossii-bolshe-60-zastrojschikov-pereshli-na-jeskrou-scheta.html)

Красное знамя. Пятница # Томск, Томск, 19 марта 2021

ШТАБ УПОЛНОМОЧЕН ЗАЯВИТЬ

Автор: Никитина Юлия

НЕОБХОДИМО ПЕРЕЗАГРУЗИТЬ СТРОИТЕЛЬНУЮ ОТРАСЛЬ

В конце прошлой недели в областной администрации состоялся штаб по реализации национальных проектов с участием руководителей строительного комплекса. Глава региона Сергей Жвачкин, открывая совещание, подчеркнул, что эпидемия COVID-19 не парализовала строительную отрасль. Хотя, конечно, вызванный новой инфекцией экономический кризис не мог не сказаться на темпах развития.

Губернатор отметил, что строители буквально являются главными моторами национальных проектов и, согласно одному из них - "Жилье и городская среда", - к 2030 году должны возводить в регионе не меньше 900 тысяч квадратных метров многоквартирного и индивидуального жилья в год.

- За 10 лет мы должны построить более семи миллионов квадратных метров, - констатировал он. - Нам предстоит обновить 20 процентов всего существующего жилищного фонда области. И строить необходимо не только жилье. Напомню, мы ввели в Томской области правило: в каждом новом жилом районе должны быть школы, детские сады, поликлиники и все необходимое для комфортной жизни. В прошлом году мы ввели пять детских садов и одну школу. В этом году строим уже восемь детских садов и две школы. С этого года приступаем к большой программе строительства и капитального ремонта объектов первичного звена здравоохранения. Начинаем участие в федеральной программе "Стимул": построим улицу Тояновскую в Томском районе. Регион получил на эти цели 130 миллионов рублей.

Не менее важной задачей национального проекта является решение проблемы аварийного жилья. В ближайшем будущем необходимо переселить из аварийного фонда более девяти тысяч жителей, расселив почти 130 тысяч квадратных метров.

Ввод жилья в Томской области в прошлом году составил 452 тысячи квадратных метров - на 3 процента больше предыдущего года. Это 33-й результат по стране. Самый отстающий регион показал минус 40 процентов, а лидер - плюс 52 процента.

Как отметил заместитель губернатора по строительству Евгений Паршуто, более половины многоквартирных домов, которые были сданы в прошлом году в регионе, построены в сельской местности. Это произошло потому, что лидеры томского домостроения - компании ТДСК и "Карьероуправление" - перенесли свои планы в Томский район, развивая проекты "Южные ворота" и "Северный парк". Этому способствовал принятый Думой города Томска парковочный норматив, ставший одним из ключевых регуляторов строительства в областном центре.

- Не все жители в восторге от огромных полей с машинами вокруг дворов, - подчеркнул глава региона. - Многие хотят видеть под окнами территории для отдыха, занятия спортом, игровые зоны для детей, газоны и клумбы. Пока вопрос парковочных пространств обсуждают только юристы и популисты, но это тупиковый путь, потому что одними нормативами проблему с парковками и с обликом дворов не решить. Нужно услышать томичей, необходимы новые подходы в организации комфортного жизненного пространства. Очевидно, что нужны не только парковочные места, но и паркинги. Причем не по космическим, а по доступным ценам.

Как напомнил губернатор, с 1 июля 2019 года в стране фактически исчезло долевое финансирование. Вместо денег дольщиков застройщики теперь привлекают банковские кредиты. Но новый механизм финансирования через эскроу-счета пока внедряется очень медленно. В 2020 году только один проект в регионе строился подобным образом. А это в том числе значит, что строится не столько, сколько требуется области, а столько, сколько строители смогут привлечь оборотных средств.

- Нужно более оперативно внедрять этот механизм финансирования строительства жилья, - отметил Сергей Жвачкин. - Поворота назад уже не будет, а проектное банковское финансирование даже для крупных игроков имеет свои пределы. Тем не менее за три года мы должны окончательно избавиться от понятия "обманутые дольщики". Для этого мы создали в регионе специальный фонд и заключили миллиардное соглашение с федерацией для решения этой задачи. Напомню, что за прошедшие годы региональный бюджет направил на восстановление прав дольщиков почти 1,5 миллиарда рублей, долгожданное жилье обрели более двух тысяч семей.

Свое видение проблем строительной отрасли на штабе высказали и.о. мэра Томска Михаил Ратнер, генеральный директор ТДСК Александр Шпетер, заместитель генерального директора ООО "СЗ "Карьероуправление" Елена Волокитина, генеральный директор АО "Михайловский парк-квартал" Александр Драгомирецкий, президент Союза строителей области Сергей Звонарев.

- Все озвученные проблемы говорят о том, что строительной отрасли нужна перезагрузка, - резюмировал Сергей Жвач-кин. - И она абсолютно реальна, потому что наряду с проблемами есть и новые возможности. Прежде всего, это колоссальный спрос на жилье и на комфортную среду. Еще два года назад у всех строительных компаний было около трех тысяч свободных квартир на балансе. Сегодня - ноль! Спрос опережает предложение. Как строитель по образованию и опыту работы, скажу, что проблемы в строительной отрасли были всегда, в каждом регионе и на каждом объекте. Но я уверен, мы с проблемами справимся, потому что строители всегда нацелены на конструктив, привыкли не разрушать, а создавать, созидать и строить.