|  |
| --- |
| Новый логотип ИНТЕКО |
| МОНИТОРИНГ СМИза период 13-20 ноября 2020 г.тема: проектное финансирование строительства и переход на эскроу-счетаВ РАМКАХ РАБОТЫ ЭКСПЕРТНОЙ ГРУППЫ МОМ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РФ20 нОЯБРЯ 2020 |

СОДЕРЖАНИЕ

[ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА](#_Toc56792941)

[ИА СИА-Пресс (siapress.ru), Сургут, 20 ноября 2020](#_Toc56792942)

[5 главных ошибок покупателей новостроек 8](#_Toc56792943)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 20 ноября 2020](#_Toc56792944)

[Новейшая история Санкт-Петербурга глазами строителей 9](#_Toc56792945)

[Горком (gorcom36.ru), Воронеж, 20 ноября 2020](#_Toc56792946)

[Ржавый пояс 20](#_Toc56792947)

[РИА 57 (ria57.ru), Орел, 20 ноября 2020](#_Toc56792948)

[На Орловщине раскрыли первый ЭСКРОУ-счет 20](#_Toc56792949)

[РБК (kaliningrad.rbc.ru), Калининград, 20 ноября 2020](#_Toc56792950)

[Рост цен и реновация. Что ждет рынок жилья региона? 21](#_Toc56792951)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 20 ноября 2020](#_Toc56792952)

[В ГК "ПСК" рассказали, как изменились инвестиции в недвижимость 22](#_Toc56792953)

[Муниципальный район Ленский район (mr-lenskij.sakha.gov.ru), Ленск, 20 ноября 2020](#_Toc56792954)

[10 застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия 23](#_Toc56792955)

[Белгородские известия (belpressa.ru), Белгород, 20 ноября 2020](#_Toc56792956)

[В Белгородской области вырос интерес к покупке жилья 24](#_Toc56792957)

[Коммерсантъ # Ижевск.ru, Ижевск, 20 ноября 2020](#_Toc56792958)

[Ввод жилья в Удмуртии за январь-октябрь превысил показатель 2019 года на 3% 24](#_Toc56792959)

[ТРК Терра, Самара, 20 ноября 2020](#_Toc56792960)

[В Самаре снова начали продавать квартиры в иностранной валюте 25](#_Toc56792961)

[Челнинские известия (chelny-izvest.ru), Набережные Челны, 20 ноября 2020](#_Toc56792962)

[Квартиры за пять миллионов: застройщики Челнов поднимают цены 25](#_Toc56792963)

[Capost.media, Ставрополь, 20 ноября 2020](#_Toc56792964)

[Застройщики на Ставрополье начали привлекать средства через эскроу-счета 27](#_Toc56792965)

[Прикамская правда, с. Каракулино, 20 ноября 2020](#_Toc56792966)

[Строительство - всегда созидание и движение вперед 27](#_Toc56792967)

[Э Вести (e-vesti.ru), Москва, 19 ноября 2020](#_Toc56792968)

[Доля вторичного жилья в предложении Москвы выросла на 4% 29](#_Toc56792969)

[Национальное объединение строителей (nostroy.ru), Москва, 19 ноября 2020](#_Toc56792970)

[Заместитель председателя Правительства Республики Дагестан Инсаф Хайруллин встретился с застройщиками Гильдии строителей СКФО 29](#_Toc56792971)

[Министерство финансов Чувашской Республики (minfin.cap.ru), Чебоксары, 19 ноября 2020](#_Toc56792972)

[В Чувашии возможно внедрение механизма инфраструктурных облигаций 31](#_Toc56792973)

[FederalCity.ru, Москва, 19 ноября 2020](#_Toc56792974)

[Крым в числе лидеров по количеству "самостроев" и цен на недвижимость 31](#_Toc56792975)

[РБК (ekb.rbc.ru), Екатеринбург, 19 ноября 2020](#_Toc56792976)

[В Свердловской области в 2020 году число ипотечных сделок выросло на 10% 32](#_Toc56792977)

[STnews.ru, Санкт-Петербург, 19 ноября 2020](#_Toc56792978)

[Заседание Правления РСС на тему: "Переход на проектное финансирование строительства. Первые итоги и прогнозы" 32](#_Toc56792979)

[Российская газета. СЗФО (rg.ru), Архангельск, 19 ноября 2020](#_Toc56792980)

[Названы регионы, где новостройки потеряли популярность 33](#_Toc56792981)

[Деловая Россия (deloros.ru), Москва, 19 ноября 2020](#_Toc56792982)

[Проблемное наследие: как убедить девелоперов достроить незавершенные объекты 34](#_Toc56792983)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 19 ноября 2020](#_Toc56792984)

[Кризис доверия. Почему инвесторы и городские власти не могут играть по одним правилам 36](#_Toc56792985)

[Недвижимость и строительство Петербурга (nsp.ru), Санкт-Петербург, 19 ноября 2020](#_Toc56792986)

[Пополнение в Буграх 42](#_Toc56792987)

[Новый компаньон (newsko.ru), Пермь, 19 ноября 2020](#_Toc56792988)

[Пермь является аутсайдером среди городов-миллионников по количеству продаваемых квартир 42](#_Toc56792989)

[Бабаюртовские вести (vesti-babaurt.ru), с. Бабаюрт, 19 ноября 2020](#_Toc56792990)

[Дагестан рискует потерять застройщиков из-за перехода на новую систему ввода жилья 43](#_Toc56792991)

[Ради дома PRO (radidomapro.ru), Москва, 19 ноября 2020](#_Toc56792992)

[Пять препятствий для развития ИЖС: взгляд девелопера 43](#_Toc56792993)

[Realtymag.ru, Кубинка, 19 ноября 2020](#_Toc56792994)

[Количество квартир в продаже в городах-миллионниках сократилось на 19% 44](#_Toc56792995)

[Эксперт РА (raexpert.ru), Москва, 19 ноября 2020](#_Toc56792996)

["Эксперт РА" подтвердил рейтинг компании "ГК "Пионер" на уровне ruBBB+ 45](#_Toc56792997)

[ИА Regnum, Москва, 19 ноября 2020](#_Toc56792998)

[Доступность квартир по льготной ипотеке в Новой Москве составила 98% 47](#_Toc56792999)

[Restate.ru, Санкт-Петербург, 19 ноября 2020](#_Toc56793000)

[Предложение на рынке недвижимости упало в 12 городах-миллионниках. А в трех - выросло 48](#_Toc56793001)

[Томская Интернет Газета (gt-tomsk.ru), Томск, 19 ноября 2020](#_Toc56793002)

[За третий квартал в Томской области заключено 193 договора долевого участия в строительстве 48](#_Toc56793003)

[Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 19 ноября 2020](#_Toc56793004)

[Город справляется с вызовами 49](#_Toc56793005)

[Пресс-релизы Mockwa.com, Москва, 19 ноября 2020](#_Toc56793006)

[Российская хризотилцементная отрасль демонстрирует уверенный рост 50](#_Toc56793007)

[Официальный сайт г. Северобайкальск (egov-buryatia.ru), Северобайкальск, 19 ноября 2020](#_Toc56793008)

[Долевое строительство и эскроу счета в Бурятии набирают обороты 52](#_Toc56793009)

[Областная газета (oblgazeta.ru), Екатеринбург, 19 ноября 2020](#_Toc56793010)

[За 10 месяцев плюс 10: Пресс-релизы: Облгазета 52](#_Toc56793011)

[Официальный сайт г. Новосибирск (nsknews.info), Новосибирск, 19 ноября 2020](#_Toc56793012)

[Более трети новостроек в Новосибирске покупают по эскроу-счетам 53](#_Toc56793013)

[ИА Сибирские новости, Иркутск, 19 ноября 2020](#_Toc56793014)

[В Иркутской области выросла доля договоров участия в долевом строительстве с применением счетов эскроу 54](#_Toc56793015)

[Газета Маяк (ilishmayak.rbsmi.ru), с. Верхнеяркеево, 19 ноября 2020](#_Toc56793016)

[Путин поручил упростить предоставление девелоперам проектного финансирования 55](#_Toc56793017)

[Новосибирский городской сайт (ngs.ru), Новосибирск, 19 ноября 2020](#_Toc56793018)

["Цена уже просто абсурдная": пока государство субсидирует ипотеку, застройщики взвинтили цены на квартиры 56](#_Toc56793019)

[ТОЛК (tolknews.ru), Барнаул, 19 ноября 2020](#_Toc56793020)

[Ажиотаж не спадает: что творится на рынке жилья и стоит ли его покупать сейчас 58](#_Toc56793021)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 19 ноября 2020](#_Toc56793022)

[Самоизоляция привела к дефициту 62](#_Toc56793023)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 19 ноября 2020](#_Toc56793024)

[Третий квартал разогнал цены 64](#_Toc56793025)

[Новости Улан-Удэ (baikal-news.net), Улан-Удэ, 18 ноября 2020](#_Toc56793026)

[В Бурятии растет популярность эскроу счетов 65](#_Toc56793027)

[Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 18 ноября 2020](#_Toc56793028)

["Льготная ипотека "омолодила" покупателей жилья" 66](#_Toc56793029)

[Деловой квартал Нижний Новгород (nn.dk.ru), Нижний Новгород, 18 ноября 2020](#_Toc56793030)

[Поддержка сработала. В Нижнем Новгороде число сделок на рынке недвижимости выросло на 63% 67](#_Toc56793031)

[Business FM (bfm.ru), Москва, 18 ноября 2020](#_Toc56793032)

[Евгений Кравченко: предлагаемая нами схема - это решение, в котором абсолютно все участники процесса могут получить выгоду 70](#_Toc56793033)

[Российский Союз строителей (omorrss.ru), Москва, 18 ноября 2020](#_Toc56793034)

[Заседание Правления РСС на тему: "Переход на проектное финансирование строительства. Первые итоги и прогнозы" 73](#_Toc56793035)

[ТАСС, Москва, 18 ноября 2020](#_Toc56793036)

[Число сделок с новостройками в России в третьем квартале выросло на 29% 73](#_Toc56793037)

[Октагон (octagon.media), Екатеринбург, 18 ноября 2020](#_Toc56793038)

[В Крыму рекордно вырос спрос на недвижимость 74](#_Toc56793039)

[Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 18 ноября 2020](#_Toc56793040)

[Москомстройинвест: среднемесячное число ДДУ, заключенных в 2020 году, практически равно показателю 2019 года 77](#_Toc56793041)

[Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 18 ноября 2020](#_Toc56793042)

[Москомстройинвест: с момента запуска проектного финансирования открыто более 37 тысяч эскроу-счетов 77](#_Toc56793043)

[ИА Саратов Бизнес Консалтинг (sarbc.ru), Саратов, 18 ноября 2020](#_Toc56793044)

[Область отнесли к лидерам по динамике первичного рынка недвижимости 78](#_Toc56793045)

[Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 18 ноября 2020](#_Toc56793046)

[Москомстройинвест: почти половина жилых проектов в Москве реализуется посредством эскроу-счетов 78](#_Toc56793047)

[Бизнес-газета (bizgaz.ru), Ростов-на-Дону, 18 ноября 2020](#_Toc56793048)

[Эскроу-счета повышают спрос на жилье 79](#_Toc56793049)

[Российский союз строителей (stroysoyuz.ru), Санкт-Петербург, 18 ноября 2020](#_Toc56793050)

[В Российском Союзе строителей обсудили итоги перехода отрасли на проектное финансирование 79](#_Toc56793051)

[Новости Волгограда.ru (novostivolgograda.ru), Волгоград, 18 ноября 2020](#_Toc56793052)

[Спрос на квартиры в волгоградских новостройках за год вырос в полтора раза 80](#_Toc56793053)

[Родной край (rodkray31.ru), Грайворон, 18 ноября 2020](#_Toc56793054)

[Жители Белгородской области накопили на счетах эскроу больше 1,5 млрд рублей. Родной Край 80](#_Toc56793055)

[TV губерния (tv-gubernia.ru), Воронеж, 18 ноября 2020](#_Toc56793056)

[Воронежские строители назвали семь причин подорожания квартир в новостройках 81](#_Toc56793057)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 18 ноября 2020](#_Toc56793058)

[Игорь Левит: "Фундаментальная потребность в жилье никуда не исчезла" 82](#_Toc56793059)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 18 ноября 2020](#_Toc56793060)

[Скорость регистрации ДДУ в Москве в 2020 году упала на 7% 85](#_Toc56793061)

[Realto.ru, Москва, 18 ноября 2020](#_Toc56793062)

[Новых проектов на рынке станет больше из-за программы льготной ипотеки 85](#_Toc56793063)

[Конкуренция и рынок (konkir.ru), Санкт-Петербург, 18 ноября 2020](#_Toc56793064)

[Антон Мороз рассказал о ситуации с банкротством в строительной отрасли 86](#_Toc56793065)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 18 ноября 2020](#_Toc56793066)

[На год беднее: ипотечный ажиотаж не обогатил петербургских застройщиков 88](#_Toc56793067)

[РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 18 ноября 2020](#_Toc56793068)

[Что надо знать о страховании вкладов 89](#_Toc56793069)

[EastRussia (eastrussia.ru), Хабаровск, 18 ноября 2020](#_Toc56793070)

[Количество раскрытых эскроу-счетов выросло на Дальнем Востоке 90](#_Toc56793071)

[ЕРЗ (erzrf.ru), Москва, 18 ноября 2020](#_Toc56793072)

[Деньги на счетах эскроу отнесены к средствам целевого финансирования застройщиков 90](#_Toc56793073)

[Ресурсный центр малого предпринимательства (rcsme.ru), Москва, 18 ноября 2020](#_Toc56793074)

[Общественный совет Минстроя предложил упростить кредитование малых застройщиков 91](#_Toc56793075)

[Якутия Инфо (yakutia.info), Якутск, 18 ноября 2020](#_Toc56793076)

[Десять застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия в Якутии 92](#_Toc56793077)

[НИА Красноярск (24rus.ru), Красноярск, 18 ноября 2020](#_Toc56793078)

[Красноярский край в топ-15 регионов России по выдаче ипотеки по льготной программе 93](#_Toc56793079)

[Newstube.ru, Москва, 17 ноября 2020](#_Toc56793080)

[Эксперты: инвесторы теряют интерес к сделкам по перепродаже жилья 93](#_Toc56793081)

[ТРК Мир Белогорья, Белгород, 17 ноября 2020](#_Toc56793082)

[Белгородцы накопили на счетах эскроу более 1,5 млрд рублей 94](#_Toc56793083)

[Гильдия строителей СКФО (gilds.ru), Махачкала, 17 ноября 2020](#_Toc56793084)

[Вице-премьер Хайруллин встретился с застройщиками Гильдии 94](#_Toc56793085)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 17 ноября 2020](#_Toc56793086)

[НА ВИРАЖАХ РУССКИХ ГОРОК 97](#_Toc56793087)

[Мойка 78 (moika78.ru), Санкт-Петербург, 17 ноября 2020](#_Toc56793088)

["Хорошие сапоги, надо брать", или как в кризис купить квартиру по акции 0,01% 102](#_Toc56793089)

[Аргументы неделi (argumenti.ru), Москва, 17 ноября 2020](#_Toc56793090)

[Эксперт рассказал, как долго сохранится рост цен на жилье в России 103](#_Toc56793091)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 17 ноября 2020](#_Toc56793092)

[Лучше меньше да лучше? Новые правила строительства плюс пандемия снизили предложение на рынке жилья 104](#_Toc56793093)

[Циан (cian.ru), Москва, 17 ноября 2020](#_Toc56793094)

[Застройщики назвали эффективные методы поддержки стройотрасли 108](#_Toc56793095)

[ТАСС, Москва, 17 ноября 2020](#_Toc56793096)

["Деловая Россия" предложила создать особые условия для работы застройщиков в регионах 109](#_Toc56793097)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 17 ноября 2020](#_Toc56793098)

[Время спекуляций ушло: инвесторы потеряли интерес к жилью для перепродажи 110](#_Toc56793099)

[Московская перспектива, Москва, 17 ноября 2020](#_Toc56793100)

[Город справляется с вызовами 111](#_Toc56793101)

[Квартирные истории (flat-story.ru), Москва, 17 ноября 2020](#_Toc56793102)

[Продление льготной ипотеки не уменьшит спрос на жилье Москвы 113](#_Toc56793103)

[Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 16 ноября 2020](#_Toc56793104)

[Сенаторы обсудили падение объемов строительства жилья и вспомнили о Стратегии-2030 113](#_Toc56793105)

[РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 16 ноября 2020](#_Toc56793106)

[Дефицитное предложение 117](#_Toc56793107)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 16 ноября 2020](#_Toc56793108)

[Покупать нельзя подождать 119](#_Toc56793109)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 16 ноября 2020](#_Toc56793110)

[Девелоперы назвали лучшие методы поддержки стройотрасли 120](#_Toc56793111)

[Мир новостей (mirnov.ru), Москва, 16 ноября 2020](#_Toc56793112)

[Даже льготная ипотека стала невыгодной 121](#_Toc56793113)

[Пресс-релизы Re-port.ru, Москва, 16 ноября 2020](#_Toc56793114)

["Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год 122](#_Toc56793115)

[Ньюс.ру (news.ru), Москва, 16 ноября 2020](#_Toc56793116)

["Ипотечный допинг": что остановит рост цен на жилье 124](#_Toc56793117)

[Компания (ko.ru), Москва, 16 ноября 2020](#_Toc56793118)

["Ключевым элементом роста стала программа господдержки" 126](#_Toc56793119)

[Пензенская правда (pravda-news.ru), Пенза, 16 ноября 2020](#_Toc56793120)

[Рынок недвижимости в Пензенской области переживает ажиотаж 129](#_Toc56793121)

[Фонд развития Чукотки (fond87.ru), Анадырь, 16 ноября 2020](#_Toc56793122)

[На Чукотке число ипотечных сделок выросло на треть 131](#_Toc56793123)

[Деловой квартал Екатеринбург (ekb.dk.ru), Екатеринбург, 16 ноября 2020](#_Toc56793124)

[Строительную отрасль объявили драйвером экономики. Рейтинг крупнейших застройщиков 132](#_Toc56793125)

[Деловой Петербург, Санкт-Петербург, 16 ноября 2020](#_Toc56793126)

[Время спекуляций ушло 139](#_Toc56793127)

[Санкт-Петербургские ведомости, Санкт-Петербург, 16 ноября 2020](#_Toc56793128)

[Ленобласть строит без мигрантов 140](#_Toc56793129)

[ИА Regnum, Москва, 16 ноября 2020](#_Toc56793130)

[Чувашия вошла в число лидеров в Поволжье по выдаче льготной ипотеки 141](#_Toc56793131)

[Business class, Пермь, 16 ноября 2020](#_Toc56793132)

[Бумы и стрессы 142](#_Toc56793133)

[TV-lenta.com, Техас, 16 ноября 2020](#_Toc56793134)

[Продление льготной ипотеки: Благо или зло для рынка недвижимости? 143](#_Toc56793135)

[Камская новь (aishevskyi.ru), Лаишево, 15 ноября 2020](#_Toc56793136)

[Росреестром Татарстана зарегистрировано самое большое количество договоров долевого участия 144](#_Toc56793137)

[Vot-tak.tv (vot-tak.tv), Минск, 14 ноября 2020](#_Toc56793138)

[Дешевле, но дороже. Как в России работает программа льготной ипотеки 145](#_Toc56793139)

[STnews.ru, Санкт-Петербург, 14 ноября 2020](#_Toc56793140)

[Рабочее совещание по вопросам проектного финансирования ИЖС 146](#_Toc56793141)

[РИА ФедералПресс, Москва, 14 ноября 2020](#_Toc56793142)

[В кабмине посчитали объем падения темпов строительства жилья 147](#_Toc56793143)

[Республика (rk.karelia.ru), Петрозаводск, 14 ноября 2020](#_Toc56793144)

["Единая Россия" предложила расселять из аварийного жилья в индивидуальные дома 147](#_Toc56793145)

[Газета РБК (rbc.ru/newspaper), Москва, 14 ноября 2020](#_Toc56793146)

[ЦБ вступился за сбережения 149](#_Toc56793147)

[Коммерсантъ # Новосибирск.ru, Новосибирск, 14 ноября 2020](#_Toc56793148)

[Объемы строительства пошли вниз 151](#_Toc56793149)

[Новострой.ру, Москва, 13 ноября 2020](#_Toc56793150)

[Депутаты требуют больше денег из московского бюджета на решение проблем обманутых дольщиков 152](#_Toc56793151)

[ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 13 ноября 2020](#_Toc56793152)

[В Центробанке считают кредиты главной причиной роста цен 153](#_Toc56793153)

[Life24.pro, Москва, 13 ноября 2020](#_Toc56793154)

[Лучший способ заработать на недвижимости - не покупать недвижимость. Мнение эксперта 155](#_Toc56793155)

# ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА

ИА СИА-Пресс (siapress.ru), Сургут, 20 ноября 2020

5 главных ошибок покупателей новостроек

Автор: Калугина Анна

Инструкция, что не нужно делать при покупке квартиры в новостройке

Из-за низких ставок по льготной ипотеке число желающих приобрести квартиру заметно увеличилось. Только за последний квартал спрос на новостройки в Сургуте вырос на 10%. В таком ажиотаже ошибиться в выборе квартиры и оформлении документов очень просто. Специалисты компании "Этажи" рассказали, какие основные ошибки могут совершить покупатели, решившие заключить сделку самостоятельно.

Не ознакомиться с рынком недвижимости

Рынок недвижимости в большинстве городов достаточно большой, при выборе проекта нужно учитывать не только стоимость. Важно ознакомиться со всеми подходящими предложениями на рынке и детально разобраться в том, что вы получите, купив ту или иную квартиру. Например, вы присматриваете жилье в определенном районе, где сейчас продаются 4 на первый взгляд одинаковых жилых комплекса. Вы решаете приобрести самый недорогой из них. Однако принимая решение о покупке, вы не приняли во внимание разницу в качестве отделки квартир. И купив самый недорогой вариант, поняли, что ваша квартира требует больших средств на ремонт. Экономия оказалась неоправданной.

Также важно учесть то, как срок сдачи дома определяет ассортимент и стоимость квартир. Если вы не торопитесь с переездом, то разумнее покупать квартиру в доме на начальных стадиях строительства. По сравнению с готовым домом цены в среднем на 30% дешевле. Кроме того в сданом доме выбор квартир существенно снижается: студии и однокомнатные квартиры разбирают еще на старте продаж, а среди больших квартир, как правило, раскупают самые удачные планировки.

Не изучить проект жилого комплекса

К сожалению, изображение будущего ЖК не всегда соответствует реальности, поэтому важно ознакомиться детально с проектной документацией и пообщаться с представителями строительной компании. Например, нужно знать, будет двор закрытым или нет. Потому что, если у вас есть дети, вы, вероятно, захотите, чтобы они играли в огороженном дворе без машин, куда не попадут посторонние люди.

Также необходимо до покупки узнать площадь всех комнат, выяснить, куда выходят окна, чтобы в итоге не получилось, что вы каждый день будете смотреть на мусорные контейнеры. Также надо выяснить, какая шумоизоляция в квартире, разводка отопления и так далее.

Не убедиться в надежности девелопера

Всегда нужно проверять надежность застройщика, у которого вы решили купить квартиру. Были ли у него ранее жилые проекты, нет ли среди них долгостроев или случаев переноса сроков строительства? Конечно,часть ЖК сейчас строятся по эскроу-счетам, которые защищают денежные средства дольщика и в случае банкротства застройщика или заморозке строительства, позволят их вернуть покупателю. Но учитывайте, что от момента остановки строительства до банкротства компании может пройти не один месяц. К тому же потом придется искать другую квартиру, а цены на рынке за это время могут подняться. Чтобы избежать проблем лучше сразу вложиться в надежный проект.

Эксперты "Этажей" предлагают только квартиры от надежных застройщиков. Служба безопасности компании проверяет их репутацию и финансовую стабильность, благодаря чему риски "нарваться" на долгострой сводятся к минимуму.

Не проверить документы

Мы уже упомянули, что надо проверять документы девелопера. Компания перед продажей жилья по запросу покупателя должна предоставить разрешение на строительство, права на участок застройки (владение или аренда), проектную документацию с заключением экспертизы и проектную декларацию. Если дом достроен, то он продается по ДКП (договору купли-продажи). Если строится - то квартиры в нем могут продаваться по ДДУ (договору долевого участия) или по договору переуступки прав требования. Расчет с застройщиком происходит только после регистрации договора в Росреестре. Расчета до этого момента быть не должно, это небезопасно и незаконно. Также запрещены предварительные договоры.

Взять ипотеку по высокой ставке

Специалисты компании "Этажи" за вас подают заявки на оформление кредита во все крупные банки. Так как это делают специалисты, шансы на одобрение ипотеки по самой низкой ставке максимально высоки.

Если вы оформляете кредит самостоятельно, то проблем может быть гораздо больше, есть вероятность, что вам одобрят только повышенную ставку или вы не получите ипотеку вовсе. Придется переоформлять заявку и пытаться снова, за это время выбранная вами квартира благополучно будет уже продана.

Помогут выбрать недвижимость в жилом комплексе, проверят документы и сопроводят вас на всех этапах сделки специалисты компании "Этажи": ссылка. Эксперты всегда придут на помощь, сэкономят ваше время и деньги.

[**https://siapress.ru/realty/100480-instruktsiya-chto-ne-nugno-delat-pri-pokupke-kvartiri-v-novostroyke**](https://siapress.ru/realty/100480-instruktsiya-chto-ne-nugno-delat-pri-pokupke-kvartiri-v-novostroyke)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Ханты-Мансийск (hantimansiysk.bezformata.com), Ханты-Мансийск, 20 ноября 2020, &#x200b;5 главных ошибок покупателей новостроек**](https://surgut.bezformata.com/listnews/glavnih-oshibok-pokupateley-novostroek/88994246/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 20 ноября 2020, 5 главных ошибок покупателей новостроек**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241064381)

[**Ivest.kz, Степногорск, 20 ноября 2020, " 5 главных ошибок покупателей новостроек"**](http://news.ivest.kz/166222055-5-glavnyh-oshibok-pokupateley-novostroek)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 20 ноября 2020

Новейшая история Санкт-Петербурга глазами строителей

Есть бренды, история которых настолько связана с жизнью Санкт-Петербурга, что даже для гостей города они давно стали неотъемлемой частью Северной столицы. "Группа ЛСР", чей логотип традиционно встречает всех прилетающих в Пулково пассажиров, безусловно, из таких. И питерцам, в отличие от жителей других городов, давно не надо объяснять, что ЛСР - крупный строительный холдинг, второй в России по объемам возводимого жилья. Потому что компания родилась в далеком 1993-м и все эти 27 лет дышала с горожанами одним воздухом, все время была на виду, развивалась и росла вместе с городом. В итоге их истории переплелись так сильно, что рассказывая одну, невозможно не затронуть другую. Мы и не пытались их разделить, когда решили поведать вам новейшую историю Петербурга строительного. Вот какой она получилась.

В 1991 году по результатам референдума 54 % ленинградцев высказались за возвращение городу названия Санкт-Петербург. 26 июня того же года был избран первый и последний мэр Петербурга - Анатолий Собчак. Впоследствии, с 1996 года, исполнительная власть была передана городской Администрации. В 1994-м Санкт-Петербург принял третьи по счету Игры доброй воли: их задумали как альтернативу Олимпийским играм, бойкотируемым участниками холодной войны. Талисманом игр стал котенок Петя, а обладателем самого большого количества медалей - малоизвестный тогда российский гимнаст, 18-летний Алексей Немов.

Резкий переход от плановой экономики к свободному рынку привел к тому, что все кинулись торговать чем попало. Только вот с квартирами так сложно сделать: дом надо сначала построить, а для этого всегда требовались серьезные ресурсы, желание вкладываться в длинный цикл производства.

Строительную отрасль приватизировали в числе первых: тресты преобразовывались в акционерные общества, строительные главки были ликвидированы, а государственное управление жилищным строительством полностью прекратилось. Земля тоже стала частной. Центр города постепенно приходил в упадок: в суете начала 90-х ни сил, ни средств на реконструкцию исторических зданий не было.

Вся страна жила по бартеру - обменять можно было что угодно на что угодно. И жилищное строительство не исключение: часто квартирами расплачивались за материалы, за строительные работы. При этом право на собственность еще не регистрировали, а покупка жилья была делом рискованным - строительная компания вполне могла испариться, собрав деньги с покупателей. И, конечно, речи об ипотеке еще не шло: заплатить нужно было всю сумму сразу, в крайнем случае - в рассрочку.

В начале 90-х, конечно, еще ни о какой "Группе ЛСР" не знали - ее предстояло собрать вместе, как пазл. Первым было приобретено ОАО "Стройдеталь". Это предприятие объединяло заводы по производству столярной продукции, бетона, железобетонных изделий и металлоконструкций. Первой возводящей дома компанией в холдинге стала "Строительная корпорация "Возрождение Санкт-Петербурга". В полном соответствии с именем она занималась стройками в центральной части города. Ее слоган "Переезжайте из Ленинграда в Санкт-Петербург" до сих пор помнят многие горожане.

Главным застройщиком центра в советское время была "Ленстройреконструкция". В 1996 году она также вошла в состав холдинга. Под этим говорящим названием "Группа ЛСР" работала почти 10 лет.

Редевелопмент

Первым земельным активом, который приобрела компания, стал молокозавод №3, расположенный в центре города - на углу улицы Радищева и Саперного переулка. Производство переехало на другое место, а дома восстановили - так в центре появился первый новый реконструированный квартал. Фактически это был первый опыт редевелопмента в городе. Тогда еще никто и не предполагал, что в XXI веке такие стройки станут едва ли не единственной возможностью появления новых домов в центральных районах и в близком к нему "серому поясу". Свободной земли здесь попросту нет.

За 27 лет работы "Группа ЛСР" построила несколько жилых комплексов на бывших промышленных площадках, принадлежащих компании. Яркий пример - жилые комплексы "Цивилизация" и "Цивилизация на Неве" на Октябрьской набережной, которые строятся на месте газобетонного завода - его перевезли в Сертолово. Шутка ли: чтобы перевезти неразборный 40-метровый автоклав весом в 100 тонн, необходимо было аккуратно разобрать стену завода, не повредив оборудование, подогнать специальные тралы и даже перекрыть Октябрьскую набережную. А таких автоклавов на предприятии несколько.

Кстати, в классическом понимании редевелопмент предполагает сохранение производства в другом месте. Но экономическая ситуация сложилась таким образом, что многие заводы уже перестали работать, а старые промышленные здания занимают разношерстные арендаторы. Застройка таких территорий - путь к облагораживанию районов.

В 1991 году по результатам референдума 54 % ленинградцев высказались за возвращение городу названия Санкт-Петербург. 26 июня того же года был избран первый и последний мэр Петербурга - Анатолий Собчак. Впоследствии, с 1996 года, исполнительная власть была передана городской Администрации. В 1994-м Санкт-Петербург принял третьи по счету Игры доброй воли: их задумали как альтернативу Олимпийским играм, бойкотируемым участниками холодной войны. Талисманом игр стал котенок Петя, а обладателем самого большого количества медалей - малоизвестный тогда российский гимнаст, 18-летний Алексей Немов.

1990-е, начало

Резкий переход от плановой экономики к свободному рынку привел к тому, что все кинулись торговать чем попало. Только вот с квартирами так сложно сделать: дом надо сначала построить, а для этого всегда требовались серьезные ресурсы, желание вкладываться в длинный цикл производства.

Строительную отрасль приватизировали в числе первых: тресты преобразовывались в акционерные общества, строительные главки были ликвидированы, а государственное управление жилищным строительством полностью прекратилось. Земля тоже стала частной. Центр города постепенно приходил в упадок: в суете начала 90-х ни сил, ни средств на реконструкцию исторических зданий не было.

Вся страна жила по бартеру - обменять можно было что угодно на что угодно. И жилищное строительство не исключение: часто квартирами расплачивались за материалы, за строительные работы. При этом право на собственность еще не регистрировали, а покупка жилья была делом рискованным - строительная компания вполне могла испариться, собрав деньги с покупателей. И, конечно, речи об ипотеке еще не шло: заплатить нужно было всю сумму сразу, в крайнем случае - в рассрочку.

В начале 90-х, конечно, еще ни о какой "Группе ЛСР" не знали - ее предстояло собрать вместе, как пазл. Первым было приобретено ОАО "Стройдеталь". Это предприятие объединяло заводы по производству столярной продукции, бетона, железобетонных изделий и металлоконструкций. Первой возводящей дома компанией в холдинге стала "Строительная корпорация "Возрождение Санкт-Петербурга". В полном соответствии с именем она занималась стройками в центральной части города. Ее слоган "Переезжайте из Ленинграда в Санкт-Петербург" до сих пор помнят многие горожане.

Главным застройщиком центра в советское время была "Ленстройреконструкция". В 1996 году она также вошла в состав холдинга. Под этим говорящим названием "Группа ЛСР" работала почти 10 лет.

Первым земельным активом, который приобрела компания, стал молокозавод №3, расположенный в центре города - на углу улицы Радищева и Саперного переулка. Производство переехало на другое место, а дома восстановили - так в центре появился первый новый реконструированный квартал. Фактически это был первый опыт редевелопмента в городе. Тогда еще никто и не предполагал, что в XXI веке такие стройки станут едва ли не единственной возможностью появления новых домов в центральных районах и в близком к нему "серому поясу". Свободной земли здесь попросту нет.

За 27 лет работы "Группа ЛСР" построила несколько жилых комплексов на бывших промышленных площадках, принадлежащих компании. Яркий пример - жилые комплексы "Цивилизация" и "Цивилизация на Неве" на Октябрьской набережной, которые строятся на месте газобетонного завода - его перевезли в Сертолово. Шутка ли: чтобы перевезти неразборный 40-метровый автоклав весом в 100 тонн, необходимо было аккуратно разобрать стену завода, не повредив оборудование, подогнать специальные тралы и даже перекрыть Октябрьскую набережную. А таких автоклавов на предприятии несколько.

Кстати, в классическом понимании редевелопмент предполагает сохранение производства в другом месте. Но экономическая ситуация сложилась таким образом, что многие заводы уже перестали работать, а старые промышленные здания занимают разношерстные арендаторы. Застройка таких территорий - путь к облагораживанию районов.

Редевелопмент

1998 - 2008. 10 лет между кризисами

В январе 1998-го в России в оборот вновь ввели... копейку. Через 8 месяцев выяснилось, что слишком рано - в августе грянул дефолт. Миллионы обнищали. Сахар в Петербурге моментально подорожал более чем на 50%. Горожане скупали впрок даже жетоны на метро. Зато построили Ледовый дворец, в котором прошел чемпионат мира по хоккею 2000. Продолжалось развитие метрополитена: в 1999 году ввели в эксплуатацию участок Правобережной линии от "Чкаловской" до "Старой Деревни". В 2003-м Санкт-Петербург с масштабом отметил 300-летие, а на ТВ появилось самое продолжительное в мире, согласно Книге рекордов Гиннеса, реалити-шоу - "Дом-2". В 2005 году вступил в силу 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости". В 2007 "Зенит" впервые с 1984 стал чемпионом страны, выиграл Кубок УЕФА и европейский Суперкубок. Одновременно начался крупнейший за послевоенное время финансово-экономический кризис.

После дефолта именно строительство и производство стройматериалов стали первыми набирать силу. Кризис даже в чем-то помог: обжегшись на государственных облигациях, инвесторы наконец обратили внимание на реальный сектор экономики, в том числе и на стройку. Банки активно выдавали кредиты на нужный срок и под приемлемый процент - именно на волне относительно доступного кредитования многие девелоперские компании в скором времени достигли расцвета.

Появилась ипотека - еще не в нынешних масштабах, но и этого было достаточно, чтобы подстегнуть спрос на жилье. Одновременно росли цены. Если в 1999-м малогабаритную двухкомнатную квартиру можно было купить всего за 10 тыс. долларов, то уже в 2003 такая цена казалась фантастикой. А с начала 2005 года до лета 2008-го квадратный метр подорожал втрое.

Важной приметой времени стала замена импортных стройматериалов на российские. За годы реформ предприятия модернизировали производство, а выросший курс доллара заставил потребителей обратить внимание на местную продукцию. Так, если до 1998 года импортными были около 70% отделочных материалов, то в 2001 году их доля на рынке сократилась до 30%.

После кризиса стало понятно, кто есть кто. В первые же дни дефолта неэффективные застройщики остановили работу. "Группе ЛСР" тогда пришлось работать индивидуально с каждым клиентом, объяснять, что начатое будет достроено. Клиенты поверили - и компания выполнила все обещания.

В целом для "Группы ЛСР" конец 90-х стал временем активного развития в Петербурге. В частности, она с нуля построила первый дом на набережной канала Грибоедова, 85. Кроме того, значительно расширилась производственная база - среди активов группы появились предприятия по производству кирпича, щебня и по добыче песка, которые до сих пор являются частью холдинга.

Первый дом "Группы ЛСР" на набережной канала Грибоедова, 85

Элитное жилье

В 90-е никакого элитного жилья в Петербурге, конечно же, не было. Максимум, что могли себе позволить обеспеченные люди, - расселить коммуналку в центре и сделать там дорогой ремонт. Первым домом, с которого, можно сказать, началась история элитных новостроек, стал построенный ЛСР особняк на набережной канала Грибоедова, 85. Первый этаж по контракту предназначался питерскому ОМОНу, три оставшихся - на продажу. И хотя деньги у людей в городе, очевидно, были, продажи не шли.

Тогда придумали назвать квартиры элитными и... подняли цену в два раза. Тут же пришел первый покупатель. За ним потянулись и остальные: как всегда, лучшей рекламой оказалось сарафанное радио.

С тех пор "Группа ЛСР" стала одним из ведущих строителей элитного жилья. В центре города появились фешенебельные "Парадный квартал", "Смольный парк", "Русский дом", на Крестовском острове - "Верона" и "Венеция". Все здания возведены в историческом окружении, но в современном исполнении, с учетом традиций и сложившегося ландшафта.

ЖК "Русский дом"

ЖК "Смольный парк"

ЖК "Парадный квартал"

В начале XXI века компания начала активную экспансию в регионы: началось строительство в Москве и на Урале. Но и родину не забывали: на земельных аукционах холдинг приобрел у Петербурга участки площадью более 300 тыс. кв. м под строительство жилья эконом-класса, увеличив объемы строительства в этом сегменте до 800 тыс. кв. м. Реализовать запланированное помогла покупка двух крупных домостроительных комбинатов - "Гатчинского ДСК" (в настоящее время уже не принадлежит "Группе ЛСР". - Прим. ред. ) и ДСК "Блок" (ныне - "ЛСР. Строительство - Северо-Запад". - Прим. ред. ). Благодаря этому компания смогла стать ведущим девелопером жилья массового спроса.

Внутренняя жизнь группы компаний тоже претерпела в то время серьезные изменения. Во-первых, была создана единая холдинговая управляющая компания - она получила название "Группа ЛСР". В сокращении сохранились исторические корни - название "ЛенСтройРеконструкция". Во-вторых, определили главные направления развития : девелопмент, производство строительных и нерудных материалов, строительные услуги. Завершилось реформирование выходом на IPO в 2007 году. Компания стала одной из первых среди российских девелоперов, решившей вывести акции в публичный оборот на Лондонской бирже, а также РТС и ММВБ.

В январе 1998-го в России в оборот вновь ввели... копейку. Через 8 месяцев выяснилось, что слишком рано - в августе грянул дефолт. Миллионы обнищали. Сахар в Петербурге моментально подорожал более чем на 50%. Горожане скупали впрок даже жетоны на метро. Зато построили Ледовый дворец, в котором прошел чемпионат мира по хоккею 2000. Продолжалось развитие метрополитена: в 1999 году ввели в эксплуатацию участок Правобережной линии от "Чкаловской" до "Старой Деревни". В 2003-м Санкт-Петербург с масштабом отметил 300-летие, а на ТВ появилось самое продолжительное в мире, согласно Книге рекордов Гиннеса, реалити-шоу - "Дом-2". В 2005 году вступил в силу 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости". В 2007 "Зенит" впервые с 1984 стал чемпионом страны, выиграл Кубок УЕФА и европейский Суперкубок. Одновременно начался крупнейший за послевоенное время финансово-экономический кризис.

1998 - 2008. 10 лет между кризисами

После дефолта именно строительство и производство стройматериалов стали первыми набирать силу. Кризис даже в чем-то помог: обжегшись на государственных облигациях, инвесторы наконец обратили внимание на реальный сектор экономики, в том числе и на стройку. Банки активно выдавали кредиты на нужный срок и под приемлемый процент - именно на волне относительно доступного кредитования многие девелоперские компании в скором времени достигли расцвета.

Появилась ипотека - еще не в нынешних масштабах, но и этого было достаточно, чтобы подстегнуть спрос на жилье. Одновременно росли цены. Если в 1999-м малогабаритную двухкомнатную квартиру можно было купить всего за 10 тыс. долларов, то уже в 2003 такая цена казалась фантастикой. А с начала 2005 года до лета 2008-го квадратный метр подорожал втрое.

Важной приметой времени стала замена импортных стройматериалов на российские. За годы реформ предприятия модернизировали производство, а выросший курс доллара заставил потребителей обратить внимание на местную продукцию. Так, если до 1998 года импортными были около 70% отделочных материалов, то в 2001 году их доля на рынке сократилась до 30%.

После кризиса стало понятно, кто есть кто. В первые же дни дефолта неэффективные застройщики остановили работу. "Группе ЛСР" тогда пришлось работать индивидуально с каждым клиентом, объяснять, что начатое будет достроено. Клиенты поверили - и компания выполнила все обещания.

В целом для "Группы ЛСР" конец 90-х стал временем активного развития в Петербурге. В частности, она с нуля построила первый дом на набережной канала Грибоедова, 85. Кроме того, значительно расширилась производственная база - среди активов группы появились предприятия по производству кирпича, щебня и по добыче песка, которые до сих пор являются частью холдинга.

Первый дом "Группы ЛСР" на набережной канала Грибоедова, 85

В 90-е никакого элитного жилья в Петербурге, конечно же, не было. Максимум, что могли себе позволить обеспеченные люди, - расселить коммуналку в центре и сделать там дорогой ремонт. Первым домом, с которого, можно сказать, началась история элитных новостроек, стал построенный ЛСР особняк на набережной канала Грибоедова, 85. Первый этаж по контракту предназначался питерскому ОМОНу, три оставшихся - на продажу. И хотя деньги у людей в городе, очевидно, были, продажи не шли.

Тогда придумали назвать квартиры элитными и... подняли цену в два раза. Тут же пришел первый покупатель. За ним потянулись и остальные: как всегда, лучшей рекламой оказалось сарафанное радио.

С тех пор "Группа ЛСР" стала одним из ведущих строителей элитного жилья. В центре города появились фешенебельные "Парадный квартал", "Смольный парк", "Русский дом", на Крестовском острове - "Верона" и "Венеция". Все здания возведены в историческом окружении, но в современном исполнении, с учетом традиций и сложившегося ландшафта.

Элитное жилье

В начале XXI века компания начала активную экспансию в регионы: началось строительство в Москве и на Урале. Но и родину не забывали: на земельных аукционах холдинг приобрел у Петербурга участки площадью более 300 тыс. кв. м под строительство жилья эконом-класса, увеличив объемы строительства в этом сегменте до 800 тыс. кв. м. Реализовать запланированное помогла покупка двух крупных домостроительных комбинатов - "Гатчинского ДСК" (в настоящее время уже не принадлежит "Группе ЛСР". - Прим. ред. ) и ДСК "Блок" (ныне - "ЛСР. Строительство - Северо-Запад". - Прим. ред. ). Благодаря этому компания смогла стать ведущим девелопером жилья массового спроса.

Внутренняя жизнь группы компаний тоже претерпела в то время серьезные изменения. Во-первых, была создана единая холдинговая управляющая компания - она получила название "Группа ЛСР". В сокращении сохранились исторические корни - название "ЛенСтройРеконструкция". Во-вторых, определили главные направления развития : девелопмент, производство строительных и нерудных материалов, строительные услуги. Завершилось реформирование выходом на IPO в 2007 году. Компания стала одной из первых среди российских девелоперов, решившей вывести акции в публичный оборот на Лондонской бирже, а также РТС и ММВБ.

2008 - 2014. Бум строительного рынка

В 2008 году Дмитрий Медведев стал Президентом РФ и попросил "перестать кошмарить бизнес". В Петербурге запустили первую очередь Западного скоростного диаметр, а здание биржи на Васильевском острове суд обязал понизить на два этажа. В 2010 году "Зенит" снова стал чемпионом страны, тогда же отказались строить небоскреб на Охте. В 2011 году в Петербурге открылись круизно-паромный порт "Морской фасад" и "Новая Голландия". Затем, после восьми лет в губернаторском кресле, город покинула Валентина Матвиенко - ее сменил Георгий Полтавченко. Новый аэропорт и вторая сцена Мариинского театра открылись в 2013 году, тогда же начали проектировать "Судебный квартал". В 2014 году к стране присоединился Крым, что повлекло западные экономические санкции и очередное обрушение курса рубля. Это стало началом нового кризиса в экономике.

Пережив первый кризис 1998 года, строительная отрасль начала ощутимо набирать обороты. В "нулевые" девелоперы активно становились миллиардерами, а весной 2008 года сразу десять владельцев строительных компаний вошли в сотню богатейших бизнесменов страны по версии журнала Forbes.

Но в конце 2008 года рубль рухнул. Продажи в жилых комплексах прекратились в один момент. А когда прервался денежный поток от дольщиков, достраивать дома стало не на что, особенно если выручку обеспечивала только продажа квартир. Одна за другой крупные строительные фирмы покидали рынок, оставляя за собой недострои и обманутых дольщиков. Не стал исключением и Петербург.

Спрос на жилье рухнул не потому, что у всех кончились деньги, а потому, что доверие к стройкомпаниям было подорвано обанкротившимися компаниями. Те, кто остался, понял, что сверхприбылей на рынке уже не будет: люди стали разборчивее, да и покупательная способность у них все же снизилась. Очередной кризис 2014 года показал, что работа в экстремальных условиях - это новая реальность, просто уже никогда не будет.

К этому же времени можно отнести и начало активного освоение пригородов - Мурино, Девяткино, Всеволожска. Рост цен на жилье и нехватка свободных участков в черте города заставили и девелоперов, и покупателей идти "в поля". Другим путем стал редевелопмент промышленных территорий в городской черте.

Для "Группы ЛСР" правильным решением стало заморозить рыночную экспансию и уйти в глухую оборону. В непростые времена помог блок стройматериалов, на которые сохранился спрос. Подспорьем стали и госконтракты на возведение социальных объектов. Так, в 2009 году компания стала победителем конкурса на строительство 1040 квартир для очередников в Петербурге, а также выиграла контракт на возведение 49 домов в Осиновой Роще для Министерства обороны. По итогам 2010 года "Группа ЛСР" ввела в эксплуатацию в Северной столице 286 тыс. кв. м жилья и стала первой среди всех частных компаний города по этому показателю.

ЖК в Осиновой Роще

Реконструкция исторических зданий

Исторический центр богат уникальной архитектурой. На протяжении всей своей истории "Группа ЛСР" не только строила здесь новые дома, но и реконструировала здания прошлых веков по старинным чертежам. В одних сохранены исторические фасады, в других воссозданы парадные лестницы и двери, в некоторых случаях комплексно восстановлен и окружающий ландшафт.

Среди воссозданных и отреставрированных - особняки вроде дома Труворова (сейчас находится в свободной продаже) или дачи Воронихина. Даже штаб-квартира "Группы ЛСР" на Казанской расположена в доме, построенном в 1847 году. Один из знаковых проектов - бывший доходный дом купца Кирикова в Зоологическом переулке. Его главная ценность - фасад, украшенный 8 гипсовыми кариатидами. В советское время дом сильно пострадал: из него сделали общежитие университета, декор разрушался, гипс, из которого сделаны кариатиды, осыпался и покрывался копотью. Именно воссоздание прекрасных дев было самой кропотливой задачей в этом проекте. Реставрация вместе с проектированием и всеми остальными работами заняла пять лет. Для нового строительства, как правило, достаточно трех. Современные детали дома - аккуратный мансардный этаж, воздушная остекленная галерея, соединяющая две части дома, и атриумные дворики - практически не заметны и органично сочетаются с историческим фасадом.

Дом Труворова

Дача Воронихина

Бывший дом купца Кирикова

Охраняемое здание - не подарок для девелопера, а головная боль. Масса экспертиз, согласований, пристальное внимание градозащитников. Строителям приходилось прибегать к самым нестандартным методам работы. Например, в жилом комплексе "Смольный парк" есть три здания, имеющие историческую ценность. Чтобы укрепить фундамент, не нарушив конструкцию, пришлось бурить небольшие скважины и заливать бетон в фундамент, как из шприца.

Еще один яркий пример - дом на Невском, 1, который превратился в современный бизнес-центр, но сохранил аутентичность. Здесь восстановлены парадные лестницы и мраморные полы, а также колонны, бронзовые перила, световой фонарь в атриуме на первом этаже и деревянные интерьеры нескольких комнат.

Вывод простой: за такие проекты возьмется далеко не каждый застройщик, ведь возвести дом с нуля гораздо легче и дешевле.

Невский, 1

ЖК "Смольный парк"

Тогда же началась эпоха крупных проектов комплексного освоения территории. В 2013 году "Группа ЛСР" приступила к строительству ЖК "Новая Охта", положив тем самым старт масштабному проекту на площади 600 га, состоящему из нескольких жилых комплексов. Здесь в общей сложности должно появиться 4 млн кв. м жилья, а также вся сопутствующая инфраструктура. Но помимо квартальной застройки продолжается и создание уникальных объектов - как правило, в элитном сегменте.

Этот объект можно посмотреть на карте

"Дом у моря"

Этот дом легко можно представить в любом европейском городе. Он выполнен в стиле современных загородных вилл. Благодаря уникальным планировочным решениям из всех окон комплекса открываются панорамные виды: на Гребной канал, Елагин остров или Приморский парк Победы - весьма привлекательная оправа для архитектурного "бриллианта".

Недаром у этого комплекса несколько наград, а многие эксперты до сих пор считают, что "Дом у моря" - лучший жилой дом в современной истории Петербурга.

ЖК "Дом у моря"

ЖК "Дом у моря"

В 2008 году Дмитрий Медведев стал Президентом РФ и попросил "перестать кошмарить бизнес". В Петербурге запустили первую очередь Западного скоростного диаметр, а здание биржи на Васильевском острове суд обязал понизить на два этажа. В 2010 году "Зенит" снова стал чемпионом страны, тогда же отказались строить небоскреб на Охте. В 2011 году в Петербурге открылись круизно-паромный порт "Морской фасад" и "Новая Голландия". Затем, после восьми лет в губернаторском кресле, город покинула Валентина Матвиенко - ее сменил Георгий Полтавченко. Новый аэропорт и вторая сцена Мариинского театра открылись в 2013 году, тогда же начали проектировать "Судебный квартал". В 2014 году к стране присоединился Крым, что повлекло западные экономические санкции и очередное обрушение курса рубля. Это стало началом нового кризиса в экономике.

2008 - 2014. Бум строительного рынка

Пережив первый кризис 1998 года, строительная отрасль начала ощутимо набирать обороты. В "нулевые" девелоперы активно становились миллиардерами, а весной 2008 года сразу десять владельцев строительных компаний вошли в сотню богатейших бизнесменов страны по версии журнала Forbes.

Но в конце 2008 года рубль рухнул. Продажи в жилых комплексах прекратились в один момент. А когда прервался денежный поток от дольщиков, достраивать дома стало не на что, особенно если выручку обеспечивала только продажа квартир. Одна за другой крупные строительные фирмы покидали рынок, оставляя за собой недострои и обманутых дольщиков. Не стал исключением и Петербург.

Спрос на жилье рухнул не потому, что у всех кончились деньги, а потому, что доверие к стройкомпаниям было подорвано обанкротившимися компаниями. Те, кто остался, понял, что сверхприбылей на рынке уже не будет: люди стали разборчивее, да и покупательная способность у них все же снизилась. Очередной кризис 2014 года показал, что работа в экстремальных условиях - это новая реальность, просто уже никогда не будет.

К этому же времени можно отнести и начало активного освоение пригородов - Мурино, Девяткино, Всеволожска. Рост цен на жилье и нехватка свободных участков в черте города заставили и девелоперов, и покупателей идти "в поля". Другим путем стал редевелопмент промышленных территорий в городской черте.

Для "Группы ЛСР" правильным решением стало заморозить рыночную экспансию и уйти в глухую оборону. В непростые времена помог блок стройматериалов, на которые сохранился спрос. Подспорьем стали и госконтракты на возведение социальных объектов. Так, в 2009 году компания стала победителем конкурса на строительство 1040 квартир для очередников в Петербурге, а также выиграла контракт на возведение 49 домов в Осиновой Роще для Министерства обороны. По итогам 2010 года "Группа ЛСР" ввела в эксплуатацию в Северной столице 286 тыс. кв. м жилья и стала первой среди всех частных компаний города по этому показателю.

ЖК в Осиновой Роще

Исторический центр богат уникальной архитектурой. На протяжении всей своей истории "Группа ЛСР" не только строила здесь новые дома, но и реконструировала здания прошлых веков по старинным чертежам. В одних сохранены исторические фасады, в других воссозданы парадные лестницы и двери, в некоторых случаях комплексно восстановлен и окружающий ландшафт.

Среди воссозданных и отреставрированных - особняки вроде дома Труворова (сейчас находится в свободной продаже) или дачи Воронихина. Даже штаб-квартира "Группы ЛСР" на Казанской расположена в доме, построенном в 1847 году. Один из знаковых проектов - бывший доходный дом купца Кирикова в Зоологическом переулке. Его главная ценность - фасад, украшенный 8 гипсовыми кариатидами. В советское время дом сильно пострадал: из него сделали общежитие университета, декор разрушался, гипс, из которого сделаны кариатиды, осыпался и покрывался копотью. Именно воссоздание прекрасных дев было самой кропотливой задачей в этом проекте. Реставрация вместе с проектированием и всеми остальными работами заняла пять лет. Для нового строительства, как правило, достаточно трех. Современные детали дома - аккуратный мансардный этаж, воздушная остекленная галерея, соединяющая две части дома, и атриумные дворики - практически не заметны и органично сочетаются с историческим фасадом.

Охраняемое здание - не подарок для девелопера, а головная боль. Масса экспертиз, согласований, пристальное внимание градозащитников. Строителям приходилось прибегать к самым нестандартным методам работы. Например, в жилом комплексе "Смольный парк" есть три здания, имеющие историческую ценность. Чтобы укрепить фундамент, не нарушив конструкцию, пришлось бурить небольшие скважины и заливать бетон в фундамент, как из шприца.

Еще один яркий пример - дом на Невском, 1, который превратился в современный бизнес-центр, но сохранил аутентичность. Здесь восстановлены парадные лестницы и мраморные полы, а также колонны, бронзовые перила, световой фонарь в атриуме на первом этаже и деревянные интерьеры нескольких комнат.

Вывод простой: за такие проекты возьмется далеко не каждый застройщик, ведь возвести дом с нуля гораздо легче и дешевле.

Реконструкция исторических зданий

Тогда же началась эпоха крупных проектов комплексного освоения территории. В 2013 году "Группа ЛСР" приступила к строительству ЖК "Новая Охта", положив тем самым старт масштабному проекту на площади 600 га, состоящему из нескольких жилых комплексов. Здесь в общей сложности должно появиться 4 млн кв. м жилья, а также вся сопутствующая инфраструктура. Но помимо квартальной застройки продолжается и создание уникальных объектов - как правило, в элитном сегменте.

Этот дом легко можно представить в любом европейском городе. Он выполнен в стиле современных загородных вилл. Благодаря уникальным планировочным решениям из всех окон комплекса открываются панорамные виды: на Гребной канал, Елагин остров или Приморский парк Победы - весьма привлекательная оправа для архитектурного "бриллианта".

Недаром у этого комплекса несколько наград, а многие эксперты до сих пор считают, что "Дом у моря" - лучший жилой дом в современной истории Петербурга.

Отметив в 2015 году 70-летие Победы вместе со страной, город занялся своими делами. Запустили зону платной парковки в центре, но заработала она "как надо" только в 2020. Открыли второй выход из метро "Спортивная". В 2016 году наконец-то полностью вошел в строй ЗСД - теперь с юга до севера города можно доехать минут за 20. В 2017 встретил первых зрителей многострадальный новый стадион на Крестовском острове - на нем уже через год прошли матчи Чемпионата мира по футболу. Также в 2018 году в Петербурге начал работу первый частный трамвай - "Чижик". Удивительно, но к этому прорывному городскому проекту прямое отношение имела и "Група ЛСР". Тем временем Россия полностью избавилась от долевого строительства и внесла кардинальные изменения в 214-ФЗ. Не успела стройка оправиться от очередного потрясения, как в 2020-м мир накрыла эпидемия коронавируса. Для спасения строительной отрасли в стране запустили программу льготной ипотеки с самой низкой в истории России ставкой.

Новый кризис 2014 года не стал настолько сильным потрясением для строительной отрасли Петербурга, как предыдущие. Ежегодно около 3 млн квадратных метров жилья сдается в эксплуатацию в Петербурге, еще столько же - в пригородных районах Ленобласти.

В последние годы покупатели начали возвращаться в город. Главным стимулятором спроса стала ипотека - ставки на первичном рынке снижались благодаря госпрограммам и тесному сотрудничеству ведущих девелоперов с банками.

Очередные изменения в законе о долевом строительстве вступили в силу в 2019 году: теперь застройщики для новых строек должны привлекать проектное финансирование, а деньги дольщиков хранятся на эскроу-счетах до сдачи дома.

Произошла также смена покупательских предпочтений. Общий тренд - уменьшение площади квартир, рост популярности евроформата. Люди ценят время, деньги и нервы, поэтому все больше квартир в комфорт-классе продается с отделкой. Молодые покупатели предпочитают жить ближе к центру и ради этого готовы жертвовать площадью. При этом обеспеченные горожане стали придавать все больше значения архитектурному облику проекта.

Этот объект можно посмотреть на карте

"Русский дом"

"Русский дом" построен в стиле неорусский модерн: это и напоминание о знаковых домах, возведенных на рубеже XIX-XX веков, и достаточно нестандартное решение для центра Петербурга. Ядро композиционного решения - двор-курдонер, выходящий на Басков переулок. Неорусский стиль применили и внутри дома: полы и вестибюли из натурального мрамора, венецианская штукатурка, зеркала, деревянный декор. Дом не просто гармонично вписался в историческую застройку, но и обладает собственной индивидуальностью. Из окон квартир на верхних этажах "Русского дома" открываются виды на купола Спасо-Преображенского и Исаакиевского собора, Петропавловскую крепость. Рядом - набережная Невы, Таврический сад, ансамбль Смольного монастыря, набережная Фонтанки, Марсово поле, Летний сад, Михайловский замок. ЖК "Русский дом" получил несколько наград, в том числе престижную премию - International Architecture Awards.

Период с 2015 по 2020 год для "Группы ЛСР" - это время смелых решений и масштабных проектов. Компания приобрела права на освоение территории завода ЗИЛ в Москве, где строит жилой комплекс "ЗИЛАРТ", признанный на данный момент лучшим в стране.

В 2015 году "Группа ЛСР" стала единственным девелопером из Петербурга, которого причислили к системообразующим компаниям.

Реализуются проекты комплексного освоения территории во всех городах: в Петербурге, Москве и на Урале. Комфортная среда новых жилых комплексов не заканчивается за порогом квартиры - тщательно продумывается дизайн общих пространств, а благоустройство территории обязательно включает в себя пешеходные дорожки, детские и спортивные площадки. В масштабных проектах добавляются и общественные зоны - например, пешеходный бульвар в "Цивилизации" или хвойный парк и променад вдоль моря в "Морской набережной".

В 2020 году "Группа ЛСР" завершает один из масштабных проектов - уже сданы 28 корпусов, достраивается последняя очередь. Это пример качественной застройки новых районов - "спальников" современного типа. Большинство квартир ориентированы на семейные пары с детьми. Для них создается необходимая инфраструктура: есть детский сад и школа, магазины первой необходимости, кофейни и небольшие кафе; благоустройство, которое включает в себя и озеленение, и игровые детские площадки, и спортивные, и даже мини-скейт-парк. Рядом Шуваловский карьер, неподалеку Новоорловский лесопарк.

"Морская набережная" - это вообще отдельный разговор! Ведь "Группа ЛСР" умеет не просто создавать новые проекты на земле, но и саму землю. Первый проект на намывных территориях - "Морская набережная" на западе Васильевского острова. А недавно компания получила право намыть еще 143 гектара земли - уже в северной части. Для созидания такого масштаба потребуется 8 млн кубометров песка, но это не проблема - песчаные карьеры и месторождения в Финском заливе у компании свои. Есть и специализированный флот для подобных работ: землесосы, гидроперегружатели, грузовые суда.

По плану новую территорию застроят к 2034 году: здесь должны появиться 700 тыс. кв. м жилья, около 260 тыс. кв. м коммерческих объектов, три школы, шесть детских садов. А 43 гектара отдадут под зеленые зоны. В общем, как всегда, планы у ЛСР грандиозные и связаны с родным Санкт-Петербургом. Немудрено: взгляните еще раз на эту карту и поймете, что Питер - это ее дом. А наши дома - это во многом ЛСР. Так и живем 27 лет.

ЖК "Морская набережная"

Отметив в 2015 году 70-летие Победы вместе со страной, город занялся своими делами. Запустили зону платной парковки в центре, но заработала она "как надо" только в 2020. Открыли второй выход из метро "Спортивная". В 2016 году наконец-то полностью вошел в строй ЗСД - теперь с юга до севера города можно доехать минут за 20. В 2017 встретил первых зрителей многострадальный новый стадион на Крестовском острове - на нем уже через год прошли матчи Чемпионата мира по футболу. Также в 2018 году в Петербурге начал работу первый частный трамвай - "Чижик". Удивительно, но к этому прорывному городскому проекту прямое отношение имела и "Група ЛСР". Тем временем Россия полностью избавилась от долевого строительства и внесла кардинальные изменения в 214-ФЗ. Не успела стройка оправиться от очередного потрясения, как в 2020-м мир накрыла эпидемия коронавируса. Для спасения строительной отрасли в стране запустили программу льготной ипотеки с самой низкой в истории России ставкой.

2015 - 2020. Пятилетка с новыми силами

Новый кризис 2014 года не стал настолько сильным потрясением для строительной отрасли Петербурга, как предыдущие. Ежегодно около 3 млн квадратных метров жилья сдается в эксплуатацию в Петербурге, еще столько же - в пригородных районах Ленобласти.

В последние годы покупатели начали возвращаться в город. Главным стимулятором спроса стала ипотека - ставки на первичном рынке снижались благодаря госпрограммам и тесному сотрудничеству ведущих девелоперов с банками.

Очередные изменения в законе о долевом строительстве вступили в силу в 2019 году: теперь застройщики для новых строек должны привлекать проектное финансирование, а деньги дольщиков хранятся на эскроу-счетах до сдачи дома.

Произошла также смена покупательских предпочтений. Общий тренд - уменьшение площади квартир, рост популярности евроформата. Люди ценят время, деньги и нервы, поэтому все больше квартир в комфорт-классе продается с отделкой. Молодые покупатели предпочитают жить ближе к центру и ради этого готовы жертвовать площадью. При этом обеспеченные горожане стали придавать все больше значения архитектурному облику проекта.

"Русский дом" построен в стиле неорусский модерн: это и напоминание о знаковых домах, возведенных на рубеже XIX-XX веков, и достаточно нестандартное решение для центра Петербурга. Ядро композиционного решения - двор-курдонер, выходящий на Басков переулок. Неорусский стиль применили и внутри дома: полы и вестибюли из натурального мрамора, венецианская штукатурка, зеркала, деревянный декор. Дом не просто гармонично вписался в историческую застройку, но и обладает собственной индивидуальностью. Из окон квартир на верхних этажах "Русского дома" открываются виды на купола Спасо-Преображенского и Исаакиевского собора, Петропавловскую крепость. Рядом - набережная Невы, Таврический сад, ансамбль Смольного монастыря, набережная Фонтанки, Марсово поле, Летний сад, Михайловский замок. ЖК "Русский дом" получил несколько наград, в том числе престижную премию - International Architecture Awards.

"Русский дом"

Этот объект можно посмотреть на карте

Период с 2015 по 2020 год для "Группы ЛСР" - это время смелых решений и масштабных проектов. Компания приобрела права на освоение территории завода ЗИЛ в Москве, где строит жилой комплекс "ЗИЛАРТ", признанный на данный момент лучшим в стране.

В 2015 году "Группа ЛСР" стала единственным девелопером из Петербурга, которого причислили к системообразующим компаниям.

Реализуются проекты комплексного освоения территории во всех городах: в Петербурге, Москве и на Урале. Комфортная среда новых жилых комплексов не заканчивается за порогом квартиры - тщательно продумывается дизайн общих пространств, а благоустройство территории обязательно включает в себя пешеходные дорожки, детские и спортивные площадки. В масштабных проектах добавляются и общественные зоны - например, пешеходный бульвар в "Цивилизации" или хвойный парк и променад вдоль моря в "Морской набережной".

В 2020 году "Группа ЛСР" завершает один из масштабных проектов - уже сданы 28 корпусов, достраивается последняя очередь. Это пример качественной застройки новых районов - "спальников" современного типа. Большинство квартир ориентированы на семейные пары с детьми. Для них создается необходимая инфраструктура: есть детский сад и школа, магазины первой необходимости, кофейни и небольшие кафе; благоустройство, которое включает в себя и озеленение, и игровые детские площадки, и спортивные, и даже мини-скейт-парк. Рядом Шуваловский карьер, неподалеку Новоорловский лесопарк.

ЖК "Шуваловский"

Этот объект можно посмотреть на карте

"Морская набережная" - это вообще отдельный разговор! Ведь "Группа ЛСР" умеет не просто создавать новые проекты на земле, но и саму землю. Первый проект на намывных территориях - "Морская набережная" на западе Васильевского острова. А недавно компания получила право намыть еще 143 гектара земли - уже в северной части. Для созидания такого масштаба потребуется 8 млн кубометров песка, но это не проблема - песчаные карьеры и месторождения в Финском заливе у компании свои. Есть и специализированный флот для подобных работ: землесосы, гидроперегружатели, грузовые суда.

По плану новую территорию застроят к 2034 году: здесь должны появиться 700 тыс. кв. м жилья, около 260 тыс. кв. м коммерческих объектов, три школы, шесть детских садов. А 43 гектара отдадут под зеленые зоны. В общем, как всегда, планы у ЛСР грандиозные и связаны с родным Санкт-Петербургом. Немудрено: взгляните еще раз на эту карту и поймете, что Питер - это ее дом. А наши дома - это во многом ЛСР. Так и живем 27 лет.

[**https://www.fontanka.ru/longreads/69562243/**](https://www.fontanka.ru/longreads/69562243/)

Горком (gorcom36.ru), Воронеж, 20 ноября 2020

Ржавый пояс

Наша редакция расположена рядом с площадкой бывшего Воронежского мясокомбината. Год назад здесь кипела бурная деятельность по сносу ветхих цехов. Сейчас - затишье, и скучающие секьюрити охраняют остатки былого величия. Но мы-то знаем, что где-то в офисной тиши идет важная работа по проектированию будущего жилого комплекса.

Мы прикинули, что на очереди - около десятка таких же промышленных площадок, где появятся комфортные ЖК: вслед за "мясом" пойдет под бульдозерный нож "хлеб" - продается комбикормовый завод, хлебозаводы в центре.

Чуть раньше объявлялось о застройке промзоны на улице 45-й Стрелковой дивизии, завода пластмасс, автобазы на проспекте Труда, складов на улице Карпинского, оживились инициативы по реновации площадки экс-экскаваторного завода - вопрос, казавшийся неразрешимым из-за лоскутной собственности на землю. Застройщики начали даже облизываться на объекты железной дороги, проходящей через центр города.

Означает это, похоже, одно: наши мудрые строители смотрят на пару шагов вперед и от застройки окраин, чей ресурс близок к исчерпанию, готовы перейти к освоению промышленных зон - того, что разработчики новой концепции Генплана Воронежа назвали "ржавым поясом города".

 Да, многие советские предприятия нынче функционируют в лучшем случае в режиме складов по технологиям прошлого века, в худшем - в качестве фотодекораций для воронежских сталкеров. Да, жилье и скверы будут смотреться на их месте предпочтительней. Одно плохо: такой разворот автоматически отодвигает реновацию ветхих застроек, объявленную приоритетом, на третий план. И даже власти практически ничего не могут с этим поделать: с тех пор как банки начали инвестировать строителей через эскроу-счета, такие проекты считаются "маломаржинальными". И без многомиллиардной бюджетной поддержки (а откуда ей взяться?) всем нашим реновационным программам может прийти полная "маржа".

[**https://gorcom36.ru/content/rzhavyy-poyas/**](https://gorcom36.ru/content/rzhavyy-poyas/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 20 ноября 2020, Ржавый пояс**](https://voronej.bezformata.com/listnews/rzhaviy-poyas/88984774/)

[**Лента новостей Воронежа (voronezh-news.net), Воронеж, 20 ноября 2020, Ржавый пояс**](http://voronezh-news.net/politics/2020/11/20/192742.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 20 ноября 2020, Ржавый пояс**](https://news-life.pro/voronezh/266366337/)

РИА 57 (ria57.ru), Орел, 20 ноября 2020

На Орловщине раскрыли первый ЭСКРОУ-счет

Автор: Речнай Евгения

Первые 300 новоселов в Орле получили ключи от квартир в ЖК "Университетский", но при этом не были дольщиками. Таким образом заработал новый закон.

ЖК "Университетский" от застройщика "Орелстрой" признан ЕРЗ лучшим на Орловщине. После завершения строительства комплекса холдинг раскрыл в регионе первый ЭСКРОУ-счет. Орловцы, ЖК "Университетский" стали первыми новоселами без статуса дольщиков.

ЖК "Университетский" - первый комплекс в регионе со своим гербом и уникальным дизайн-кодом, сформированным как образовательная концепция. В комплексе уже есть детские и игровые площадки.

[**http://ria57.ru/stroitelstvo/106345/**](http://ria57.ru/stroitelstvo/106345/)

**Похожие сообщения:**

[**Лента новостей Орла (orel-news.net), Орел, 20 ноября 2020, На Орловщине раскрыли первый ЭСКРОУ-счет**](http://orel-news.net/economy/2020/11/20/53343.html)

[**https://orelgrad.ru/blog/2020/11/20/v-orlovskoj-oblasti-raskryt-pervyj-eskrou-schet/**](https://orelgrad.ru/blog/2020/11/20/v-orlovskoj-oblasti-raskryt-pervyj-eskrou-schet/)

[**БезФормата Орел (orel.bezformata.com), Орел, 20 ноября 2020, В Орловской области раскрыт первый эскроу-счет**](https://orel.bezformata.com/listnews/oblasti-raskrit-perviy-eskrou/88984213/)

[**Лента новостей Орла (orel-news.net), Орел, 20 ноября 2020, В Орловской области раскрыт первый эскроу-счет**](http://orel-news.net/other/2020/11/20/53339.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 20 ноября 2020, В Орловской области раскрыт первый эскроу-счет**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241045585)

[**https://www.infoorel.ru/news/v-orlovskoy-oblasti-raskryt-pervyy-eskrou-schyot.html**](https://www.infoorel.ru/news/v-orlovskoy-oblasti-raskryt-pervyy-eskrou-schyot.html)

[**БезФормата Орел (orel.bezformata.com), Орел, 20 ноября 2020, В Орловской области раскрыт первый ЭСКРОУ-счет**](https://orel.bezformata.com/listnews/orlovskoy-oblasti-raskrit-perviy/88989739/)

[**Лента новостей Орла (orel-news.net), Орел, 20 ноября 2020, В Орловской области раскрыт первый ЭСКРОУ-счет**](http://orel-news.net/economy/2020/11/20/53363.html)

[**Орловский вестник (vestnik57.ru), Орел, 20 ноября 2020, В Орловской области раскрыт первый ЭСКРОУ-счет**](http://vestnik57.ru/v-orlovskoy-oblasti-raskryit-pervyiy-eskrou-schet/)

[**БезФормата Орел (orel.bezformata.com), Орел, 20 ноября 2020, В Орловской области раскрыт первый ЭСКРОУ-счет**](https://orel.bezformata.com/listnews/orlovskoy-oblasti-raskrit-perviy/88981205/)

РБК (kaliningrad.rbc.ru), Калининград, 20 ноября 2020

Рост цен и реновация. Что ждет рынок жилья региона?

Автор: Будрина Надежда

Многие застройщики Калининградской области остановили продажи недвижимости из-за высокого спроса. 70% покупателей жилья в регионе - не калининградцы. Об этом журналу "Королевские ворота" рассказали представители строительного рынка.

"Не думал, что будет такой подъем цен"

Согласно данным Калининградстата, по итогам сентября в сравнении с прошлым годом объем оказанных услуг в строительной отрасли вырос на 36% - в денежном выражении более 24 млрд рублей. Эта цифра отражает достаточно большой объем работ, связанный не только с жилищным строительством, но и с госзаказом, муниципальным заказом, говорит президент "Союза строителей Калининградской области" Борис Калинин. На долю госзаказа, по его словам, приходится около 60%, включая строительство онкоцентра в Родниках, дорог, застройку острова Октябрьский, а также бюджет фонда капитального ремонта.

Калинин отметил, что рост спроса на жилье заставил часть застройщиков активизироваться и быстро завершить начатые объекты, поскольку появились дополнительные финансовые возможности.

"Весной, в начале пандемии, я говорил, что мы ожидаем подъема, но не думал, что будет такой подъем цен на жилье. И это далеко не предел. Достаточно сильно потянула отрасль вверх сельская ипотека. Строительная отрасль действительно чувствует себя неплохо, но у нас много проблем, и губернатор Алиханов об этом говорит. В частности, о том, что мало подготовленных земельных участков", - подчеркнул глава Союза.

После перехода строительного рынка на проектное финансирование и эскроу-счета объемы многоквартирного строительства упали примерно на 10% и упадут еще больше, считает Калинин. "Предполагали, что будет существенно большее [падение]. Но надо понимать, что строительная отрасль очень инертная. Чтобы увидеть какой-то негативный или позитивный результат, должно пройти два-три года. Почему? Потому что любая площадка, любой проект начинается с покупки земельного участка, заканчивается вводом [в эксплуатацию] и выходом на рынок. И, в основном, те проекты, которые сейчас завершаются, проходили по старой схеме или по очень старой схеме привлечения средств. Это, безусловно, скажется на перспективе", - говорит он.

Руководитель калининградского отделения АО "Банк ДОМ.РФ" Владислав Ковалев сообщил, что 46% застройщиков Калининградской области перешли на проектное финансирование, а кредитных договоров подписали на сумму около 10 млрд рублей. По его словам, к концу года объемы финансирования увеличатся. По эскроу-схеме в области строятся 115 домов.

Рост цен, кредитование и доходы населения

Рост цен на рынке недвижимости - обычное дело, поскольку есть большой спрос, дешевая ипотека, вводимое жилье и влияние пандемии, объясняет управляющий калининградским отделением ПАО Сбербанк Андрей Свердлов. "Половина России решила купить у нас на побережье квартиры. Отчасти это те люди, которые не сильно смотрят на цены", - говорит он.

Читайте на РБК Pro

Плюсы "бедной столицы": как Берлин стал новой Кремниевой долиной РБК Pro: как руководителю грамотно управлять совещанием Градус отчаяния: как бары Нью-Йорка переключились на коктейли в банках Психолог Таша Эйрих: только у 15% сотрудников все в порядке с самооценкой

В начале пандемии увеличилась себестоимость строительства, говорят эксперты. Так, цемент подорожал на 15-20%, железо - на 25%. Подорожала доставка из Литвы, Беларуси.

"Себестоимость [строительства] действительно увеличилась, но рост цен на квадратный метр продиктован больше спросом, чем себестоимостью. Хочу заметить, что это действительно хорошо для экономики, потому что строительная отрасль - локомотив и мультипликатор для других отраслей. Денежные средства, полученные застройщиком, идут также в смежные отрасли", - говорит Владислав Ковалев.

Он отмечает, что с ростом цен доступность жилья может уменьшиться, и может увеличиться просрочка по кредитам. Это связано с тем, что объемы кредитования растут, а доходы населения остаются прежними.

"Отрасль очень инертна, новых участков [под строительство] нет, соответственно, это увеличит объем спроса при недостатке предложения. И мы увидим еще выше цены на жилье, особенно в городах-спутниках. Поэтому, когда говорят, что цены выросли на 20 процентов, это не предел", - уверен Борис Калинин.

Реновация как следствие не готовой земли

Если продолжится рост спроса и цен на квадратный метр, то реновация станет вынужденной мерой вовлечения старых объектов в новое строительство, уверен директор "АвангардИнвестПроект" Александр Ярошенко.

По мнению застройщиков, в Калининграде много земли, но она не готова к освоению, поскольку нет коммуникаций, необходимых для жилого строительства.

Борис Калинин объясняет, что для проведения реновации муниципалитетам придется вносить изменения в генплан и правила землепользования и застройки. "Они отразят и необходимый процент плотности застройки и, соответственно, ее этажности. Должна быть "дорожная карта", если региональное правительство и муниципалитет по этому пути пойдут. Если экономика складываться не будет, ни один застройщик не придет", - уверен девелопер.

Представители сферы недвижимости и банков Калининградской области сходятся во мнении, что кредиты на покупку жилья под 6,5% стали мощным драйвером продаж и самой востребованной программой среди ипотечных клиентов, дали возможность многим людям решить жилищный вопрос, а застройщикам удержать спрос. РБК Калининград поговорил с экспертами о том, что дала региону такая мера поддержки и что рынок жилья ждет в будущем.

[**https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/20/11/2020/5fb7921c9a7947a3578a87dd**](https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/20/11/2020/5fb7921c9a7947a3578a87dd)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 20 ноября 2020

В ГК "ПСК" рассказали, как изменились инвестиции в недвижимость

Покупка жилья не всегда означает решение квартирного вопроса или улучшение жилищных условий. Это и долгое время остававшийся популярным способ заработать на разнице в стоимости квадратного метра на начальном этапе строительства и на момент полной готовности дома.

В свою очередь, инвестиционная привлекательность жилой недвижимости начала снижаться еще в 2018-2019 гг. Переход на эскроу-счета ожидаемо снизил капитализацию до сомнительных величин. В ГК "ПСК" отмечают, что инвесторы в недвижимость не исчезнут в ближайшее время, но останутся в основном в тех проектах, удорожание квадратных метров в которых наиболее вероятно.

Инвестиционная привлекательность, в первую очередь, теряется в недорогой недвижимости. В том числе за счет льготной ипотеки, которая на вторичке не действует. Следовательно, продать изначально недорогую квартиру со значительной наценкой все сложнее.

В определенной степени инвесторам сейчас помогает фактор сокращения нового предложения, т.к. ограниченный бюджет может просто поставить потенциального покупателя перед простым выбором - или ничего или новая вторичка. Переуступки также еще работают в случаях, когда у застройщика уже не остались в наличии конкретные варианты и планировки.

Отдачу от инвестиций в жилую недвижимость практически невозможно оценивать в среднем по рынку - все более-менее конкретные оценки переместились на уровень ниже, до рассмотрения конкретных проектов и даже отдельных квартир в них. Результат стал менее предсказуем, а число вводных увеличилось. В поисках более простых, но не менее надежных решений, инвесторы в 2020 г. массово обратили внимание на апартаменты, считает ГК "ПСК".

С одной стороны, чистая капитализация апартаментов сейчас значительно выигрывает у жилой недвижимости. В первую очередь, за счет расположения, которое у апартаментов почти всегда хорошее. Будущая ликвидность определяется этим фактором более чем наполовину. В отдельных проектах стоимость вырастает на 100% за полтора года с момента начала строительства. К таким примерам можно отнести комплекс апартаментов START рядом с метро "Парнас", начальная стоимость апартаментов в котором выросла с 1,1 до 2,4 млн. руб.

С другой, не менее важной стороны, апартаменты - это не только капитализация. Инвесторы все чаще подходят к вложениям комплексно, с фиксацией удорожания и последующей регулярностью доходов. На смену концепции разовых циклов "купил-продал" приходит долгосрочная модель "купил-эксплуатирую". Где под эксплуатацией понимается сдача в аренду по программам доходности. Но с сохранением опции продажи в любой момент времени, поскольку на собственника не накладываются какие-либо ограничения на распоряжение имуществом.

Модель доверительного управления позволяет рассчитывать на регулярное заполнение, за счет клиентской базы управляющих компаний - от туристов и деловых туристов до крупных компаний, размещающих командируемых сотрудников. С программами доходности апарт-комплекса START можно ознакомиться здесь.

Таким образом, в результате развития рынка недвижимости, развития сегмента апартаментов и инвестиционных моделей, а также совокупности экономических обстоятельств происходит изменение отношения к инвестициям. Недвижимость должна работать, и тогда она обеспечит инвестору максимум потенциальной прибыли.

Подробная информация о проектах ГК "ПСК" жилой недвижимости и апартаментов - на персональных консультациях в офисах продаж, а также по телефону: (812) 640-38-38.

Справка о компании "ПСК"

Апарт-комплекс Start - застройщик ООО "Компания СОЛ", проектная декларация на сайте наш.дом.рф

[**https://www.fontanka.ru/2020/11/20/69562328/**](https://www.fontanka.ru/2020/11/20/69562328/)

Муниципальный район Ленский район (mr-lenskij.sakha.gov.ru), Ленск, 20 ноября 2020

10 застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия

С начала 2020 года Управлением государственного строительного и жилищного надзора Республики Саха (Якутия) 10 застройщикам выданы 14 заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ЗОСТ).

Заключение о соответствии требованиям подтверждает право застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на основании договора участия. Заключения имеют такие застройщики как ООО "СЗ "ЖСК", ООО СЗ "РИА-недвижимость", ООО "Стройкон", ООО "Кинг-95" и др.

"Данный документ дает право застройщику зарегистрировать в Росреестре первый договор долевого участия на объекты и начать привлечение денежных средств граждан", - пояснил руководитель Управления государственного строительного и жилищного надзора Республики Саха (Якутия) Павел Аргунов.

При подготовке и выдаче ЗОСТ учитывается ряд факторов. Так, застройщик не может находиться в процедуре ликвидации или банкротстве, он не должен числиться в реестре недобросовестных поставщиков и участников аукциона, его деятельность не должна быть приостановлена, а у руководства компании и главного бухгалтера не должно иметься судимостей.

Напомним, что с 1 июля 2019 года привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов допускается только с использованием эскроу-счетов.

Эскроу-счет в долевом строительстве - это специальный счет, открываемый в банке, на котором замораживаются деньги дольщика на период строительства дома, и передаются застройщику только после того, как тот исполнит свои обязательства перед дольщиком.

Пресс-служба Управления госстройжилнадзора РС(Я)

[**https://mr-lenskij.sakha.gov.ru/news/front/view/id/3243685**](https://mr-lenskij.sakha.gov.ru/news/front/view/id/3243685)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 20 ноября 2020, 10 застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия**](https://lensk.bezformata.com/listnews/zastroyshikov-poluchili-pravo/88981030/)

Белгородские известия (belpressa.ru), Белгород, 20 ноября 2020

В Белгородской области вырос интерес к покупке жилья

В III квартале 2020 года белгородцы взяли ипотечных кредитов более чем на 10 млрд рублей. Это вдвое больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Активность на рынке ипотечного кредитования, в том числе в долевом строительстве, вызвана льготными госпрограммами и гарантиями, которые защищают деньги дольщиков благодаря счетам эскроу.

Как сообщили в Отделении Белгород Банка России, с июля по сентябрь белгородцы оформили в банках 4 750 ипотечных кредитов. Пик активности пришелся на начало осени. Так, в сентябре жители региона взяли 1,8 тыс. кредитов по ипотеке.

За год подросла и средняя сумма займа - в сентябре 2020-го она составила 2,1 млн рублей (в 2019-м - 1,9 млн). Тем не менее это почти на 500 тыс. рублей меньше, чем в среднем по России.

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

"Новые правила финансирования долевого строительства действуют в стране с лета 2019 года, - напоминает управляющий Отделением Белгород Банка России Андрей Беленко. - Они защищают людей от риска остаться без жилья и денег. Теперь решиться на покупку квартиры в недостроенном доме гораздо легче. Вместе со снижением ипотечных ставок это стало дополнительным стимулом для покупки жилья".

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

[**https://www.belpressa.ru/34151.html**](https://www.belpressa.ru/34151.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Белгород (belgorod.bezformata.com), Белгород, 20 ноября 2020, В Белгородской области вырос интерес к покупке жилья**](https://belgorod.bezformata.com/listnews/belgorodskoy-oblasti-viros-interes/88976825/)

[**Лента новостей Белгорода (belgorod-news.net), Белгород, 20 ноября 2020, В Белгородской области вырос интерес к покупке жилья**](http://belgorod-news.net/economy/2020/11/20/34146.html)

[**Russia24.pro, Москва, 20 ноября 2020, В Белгородской области вырос интерес к покупке жилья**](https://russia24.pro/belgorod-obl/266335687/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 20 ноября 2020, В Белгородской области вырос интерес к покупке жилья**](https://news-life.pro/belgorod-obl/266335687/)

[**https://bel.ru/news/economy/20-11-2020/belgorodtsy-ustanovili-v-sentyabre-ipotechnyy-rekord**](https://bel.ru/news/economy/20-11-2020/belgorodtsy-ustanovili-v-sentyabre-ipotechnyy-rekord)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 20 ноября 2020, Белгородцы установили в сентябре ипотечный рекорд**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241039052)

[**https://bel-pobeda.ru/obshestvo/7069.html**](https://bel-pobeda.ru/obshestvo/7069.html)

[**https://niva1931.ru/ekonomika/finansy/3371.html**](https://niva1931.ru/ekonomika/finansy/3371.html)

[**https://znamya31.ru/14469.html**](https://znamya31.ru/14469.html)

[**https://prostor31.ru/vse-publikacii/8027.html**](https://prostor31.ru/vse-publikacii/8027.html)

Коммерсантъ # Ижевск.ru, Ижевск, 20 ноября 2020

Ввод жилья в Удмуртии за январь-октябрь превысил показатель 2019 года на 3%

За январь-октябрь 2020 года в Удмуртии построили и сдали в эксплуатацию 637,8 тыс. кв. м. жилья. Это на 3% превышает показатель 2019 года, сообщает пресс-служба главы и правительства региона. Отметим, что 342,4 тыс. кв. м. жилья были введены индивидуальными застройщиками. За октябрь было сдано девять многоквартирных домов.

Отметим, что в настоящее время в республике ведется строительство еще 105 многоквартирных домов. Их общая площадь превышает 1,5 млн кв. м. 85 зданий строятся с привлечением средств дольщиков по счетам эскроу.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4577209**](http://www.kommersant.ru/doc/4577209)

**Похожие сообщения:**

[**https://izhlife.ru/building/98436-tempy-stroitelstva-zhilyh-domov-v-udmurtii-prevysili-tempy-2019-goda.html**](https://izhlife.ru/building/98436-tempy-stroitelstva-zhilyh-domov-v-udmurtii-prevysili-tempy-2019-goda.html)

ТРК Терра, Самара, 20 ноября 2020

В Самаре снова начали продавать квартиры в иностранной валюте

Автор: Кочетова Анна

Продавцы самарских квартир начали выставлять ценники на свои частные объявления в долларах и евро. По наблюдениям экспертов, фиксировать стоимость отечественной недвижимости в виде иностранной валюты российские граждане стали все чаще. Ждать ли повального изменения взаиморасчетов, и какие сегменты жилья затронула эта тенденция?

Все новое - хорошо забытое старое. Граждане, желая сохранить сбережения, вспомнили популярный в лихие девяностые способ - оценивать недвижимость в долларах. Особенно характерен валютный расчет для тех, кто в дальнейшем не планирует сразу приобретать другое жилье или собирается переезжать в другой регион.

- Однако если мы вспомним исторический опыт кризиса 2008 года или 2014 года, то фиксация стоимости объектов недвижимости в доллары, в таких регионах как Самара и территория Приволжского округа, ни к чему не приводила. В любом случае, цены на недвижимость - они в большей степени привязываются не к доллару или евро, а к объему платежеспособного спроса, - рассказал генеральный директор агентства оценки Алексей Ульянин.

При этом по российскому законодательству все взаиморасчеты официально должны проводиться в рублях. Поэтому схема современных валютчиков выглядит примерно так. В момент сделки стороны передают друг другу рубли, но по курсу доллара на момент купли-продажи. Таким образом, стоимость недвижимости, с их точки зрения защищена, хоть и варьируется день ото дня. Впрочем, за валютные операции сейчас не сажают - покупатель может передать продавцу сумму и в иностранной валюте, но в официальных документах все равно будут фигурировать рубли. Чаще всего подобные расчеты происходят в сегменте вторичной недвижимости, но наблюдаются и в премиальном. На первичном рынке валютный расчет не случится. Несмотря на зависимость строительства от курса доллар, финансовые операции девелоперов строго регламентированы

- С первичкой все сейчас гораздо жестче, потому что есть законодательство РФ. Тот же 214 ФЗ, который однозначно трактует номинацию продажи только в рублях. Эскроу-счета, опять же. Кредитные операции и прочее - все привязано в рублевой номинации, - отметил эксперт рынка недвижимости Вячеслав Рандаев.

Валютная оценка квартир пока не носит массового характера, но все чаще встречается на различных тематических интернет-ресурсах. При этом полной замены отечественной валюты на долларовый оборот в сделках с недвижимостью эксперты не предрекают. Порядка 75% покупателей жилья в Самаре - ипотечники.

[**https://trkterra.ru/news/economy/news-region/v-samare-snova-nachali-prodavat-kvartiry-v-inostrannoj-valyute**](https://trkterra.ru/news/economy/news-region/v-samare-snova-nachali-prodavat-kvartiry-v-inostrannoj-valyute)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Тольятти (tolyatti.bezformata.com), Тольятти, 20 ноября 2020, В Самаре снова начали продавать квартиры в иностранной валюте**](https://samara.bezformata.com/listnews/prodavat-kvartiri-v-inostrannoy-valyute/88972686/)

[**Лента новостей Самары (samara-news.net), Самара, 20 ноября 2020, В Самаре снова начали продавать квартиры в иностранной валюте**](http://samara-news.net/economy/2020/11/20/205916.html)

Челнинские известия (chelny-izvest.ru), Набережные Челны, 20 ноября 2020

Квартиры за пять миллионов: застройщики Челнов поднимают цены

Компании-застройщики повышают и повышают стоимость квадратного метра в новостройках, на вторичном рынке продавцы пока еще придерживаются цен, которые сформировались в начале осени, но как будет развиваться ситуация под Новый год?

Новостройки

Льготная ипотека со ставкой под 6,1 процента стала катализатором на рынке нового жилья. Челнинцы активно взялись решать жилищный вопрос. Тем более первоначально сроки действия такого кредитования были ограничены - до 1 ноября, люди спешили обзавестись новыми квартирами. Потом послабления продлили до июля 2021 года.

"В новостройках еще летом роста цен не наблюдалось, а вот в сентябре-октябре они поползли вверх. Покупатели оказались в шоке: стоимость квадратного метра взлетела, причем в домах, которые были построены по новым правилам с эскроу-счетами. Если раньше застройщики поднимали цены раз в месяц, теперь - раз в две недели, а некоторые компании еженедельно. Но квартиры расхватывают, есть большой спрос на новое жилье. Я думаю, что до конца года цены в новостройках еще поднимутся, и очень значительно", - считает директор АН "Луна" Лилия Набиуллина.

Подобрать нужный вариант сегодня для покупателя трудно даже в таком отдаленном жилом микрорайоне, как Замелекесье, удивляются риэлторы.

Уже сейчас новые квартиры стоят:

3-комнатная площадью 83-89 кв. метров с чистовой отделкой - от 5,1 миллиона рублей;

2-комнатная площадью 55-57 кв. метров - 3,2-3,5 миллиона в предчистовой отделке и под 4 миллиона - с чистовой;

1-комнатная в 40 кв. метров с предчистовой отделкой - 2,3-2,4 миллиона рублей, с чистовой - 2,7-2,8 миллиона рублей. А ведь еще летом однокомнатную квартиру можно было купить за 2 миллиона в предчистовой отделке и за 2,4-2,5 миллиона - с чистовой.

Эти цифры приводят в центре недвижимости и ипотеки "Этажи". Наибольшим спросом, отмечает директор АН "Этажи" Роман Марченко, пользуются однокомнатные квартиры.

"Пик спроса на новостройки пройден, он пришелся на сентябрь и октябрь. Наблюдается снижение доли ипотечных сделок на приобретение новостроек с 24 процентов в сентябре до 19 - в ноябре. Можно сказать, что это спровоцировано продлением льготной ипотеки. До конца года цены на новостройки в Набережных Челнах вырастут на 1,1 процента за квадратный метр", - подтверждает и Роман Марченко.

По мнению эксперта Лилии Набиуллиной, в условиях пандемии есть альтернатива решения жилищной проблемы - за 4 миллиона можно построить хорошенький домик за городом по сельской ипотеке.

Средняя стоимость квадратного метра жилья в Набережных Челнах

Новостройки

 Вторичное жилье

Однокомнатная квартира

67 232 рубля

63026 рубля

Двухкомнатная квартира

61 831 рубль

56 453 рубля

Трехкомнатная квартира

55 752 рубля

52 103 рубля

Повышение цен на жилье в новостройках, уверены наши эксперты, переориентирует часть челнинцев на покупку вторичного жилья.

"Это произойдет, может быть, после 10 декабря. Многие люди, чтобы попасть под налоговые вычеты, будут покупать квартиры в старом жилом фонде. После Нового года рынок на некоторое время - в январе-феврале - встанет", - считает Лилия Набиуллина.

Вторичное жилье

На вторичном рынке цены повысились в сентябре и пока остановились.

"В крупных городах цены на жилье сильно растут, там спрос очень высокий, сметают все. В Набережных Челнах спрос активизировался, но не до такой степени. Хотя сейчас на вторичном рынке трудно найти нужный вариант: не из чего выбирать", - признает риэлтор АН "Луна" Жанна Ермакова.

За последний месяц в сравнении с октябрем спрос на вторичном рынке вырос на 1 процент по всей республике, отмечают в центре недвижимости и ипотеки. Часть покупателей переориентировалась в ноябре на вторичную недвижимость из-за более низкой динамики изменения стоимости.

"У челнинцев особо денег нет, поэтому люди берут ипотеку, а как будут ее платить, пока не знают. Цены в городе на жилье высокие. Сейчас двухкомнатную квартиру даже на вторичке ниже 2,5 миллиона рублей не найдешь", - отмечает директор АН "Недвижимость Закамья" Светлана Шумихина.

Благодаря льготной ипотеке на вторичке тоже есть кредитные предложения от 7,8 процента годовых. В 2013-2014 годах, вспоминает эксперт, без господдержки челнинцы начали скупать комнаты в общежитиях по 500-700 тысяч рублей, которые теперь не могут продать и по 300-400 тысяч рублей.

"Сегодня люди предпочитают квартиры-студии по 20 квадратов, с черновой отделкой сейчас их можно купить за 1,5 миллиона рублей. А вот распространенные в новых домах евродвушки (зал совмещен с кухней) не всех устраивают. И сейчас, например, есть некоторый дефицит полноценных двухкомнатных квартир", - рассказала Светлана Шумихина.

На вторичном рынке наши эксперты не прогнозируют больших перемен до Нового года. Ценник, уточняет Роман Марченко, вырастет примерно на 1,5 процента и будет равен 60 630 рублям за квадратный метр.

Подписывайтесь на наши сообщества в Instagram, ВКонтакте, Telegram, Одноклассники.

[**https://chelny-izvest.ru/news/money/kvartiry-za-pyat-millionov-zastroyshchiki-chelnov-podnimayut-tseny**](https://chelny-izvest.ru/news/money/kvartiry-za-pyat-millionov-zastroyshchiki-chelnov-podnimayut-tseny)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 20 ноября 2020, Квартиры за пять миллионов: застройщики Челнов поднимают цены**](https://news-life.pro/naberezhnye_chelny/266324591/)

Capost.media, Ставрополь, 20 ноября 2020

Застройщики на Ставрополье начали привлекать средства через эскроу-счета

Автор: Байсултанова Джамиля

Доля таких строительных компаний на рынке - 47%.

В натуральной выражении - это 34 компании, которые начали привлекать деньги граждан через счета эскроу. Соответствующую информацию обнародовали накануне в министерстве строительства и архитектуры СК.

Еще 22 объекта строительства на сегодняшний день находятся на этапе принятия решения по эскроу.

Эксперты отмечают, что меняется логистика денежных потоков: средства дольщиков становятся доступными для застройщика только после ввода объекта в эксплуатацию, и это - огромный плюс, который снижает риски покупателей.

[**https://capost.media/news/ekonomika/zastroyshchiki-na-stavropole-nachali-privlekat-sredstva-cherez-eskrou-scheta-/**](https://capost.media/news/ekonomika/zastroyshchiki-na-stavropole-nachali-privlekat-sredstva-cherez-eskrou-scheta-/)

Прикамская правда, с. Каракулино, 20 ноября 2020

Строительство - всегда созидание и движение вперед

К моменту образования Удмуртской автономной области ее народное хозяйство находилось в разрушенном состоянии. Для его восстановления выделялись десятки миллионов рублей денежных средств.

Индустриализация страны резко изменила существовавшее положение с развитием промышленности республики.

За годы первой пятилетки была проведена полная реконструкция основного и ведущего предприятия государственной промышленности Удмуртии - Ижстальзавода, построены три электропечи, мартен и установлен блюминг. Это явилось началом подъема металлургического производства и на его основе развития машиностроения.

Благодаря значительным капиталовложениям за период 1928-1932 г.г. в Удмуртии вступили в строй 224 новых предприятия, с 1933 по 1939 г.г. - 915 предприятий.

Военное время тоже не остановило здесь строительство. Наряду с реконструкцией существующих предприятий широко развернулось новое промышленное строительство, ввод в действие эвакуированных из угрожаемых районов страны фабрик и заводов.

За годы войны строительные организации республики сдали в эксплуатацию свыше 300 объектов промышленного и жилищ но-бытового значения общей площадью 200 тыс. кв. метров. Вступили в строй новые мартеновские и электроплавильные печи, прокатные станы, предприятия ковкого чугуна сталефасонного, центробежного литья и других объектов.

Не прекращалось в военные годы в республике и жилищное строительство. В 1941-1945 годах был обеспечен ввод жилых домов площадью 343 тыс. кв. метров.

А в 1918 по 2019 годы был осуществлен ввод жилых домов объемом более 39 млн. кв. метров общей площади.

Отдельного внимания заслуживает строительство новой железнодорожной линии ИжевскБалезино протяженностью 146 километров. Она кратчайшим путем соединила Пермскую и Казанскую магистрали, обеспечила связь Северного Урала с районами Поволжья и Юга и значительно улучшила снабжение фронта боевой техникой.

Но самым невероятным кажется, что именно в военные время, 28 ноября 1943 года, в г. Ижевске на ул. Красноармейской открыл свои двери огромный каменный цирк.

В послевоенные годы в результате подъема народного хозяйства условия жизни жителей республики значительно улучшились. Это нашло выражение как в активном жилищном строительстве, так и во вводе новых интересных объектов.

Так, в 1956 году в столице Удмуртии был построен телевизионный центр. Это стало большим событием в культурной жизни республики.

В 70-е годы в Ижевске наращиваются темпы промышленного строительства. Кипит работа на строительных площадках крупнейшего в Европе завода бумагоделательных машин, взмывают ввысь производственные корпуса Большого автозавода. В 1967 году открывается первый в Удмуртии и шестой в СССР широкоформатный кинотеатр "Россия" на 1250 мест. На Карлутской площади открыт Монумент боевой и трудовой славы, у подножия которого зажигают Вечный огонь. В парке им. Кирова заложена Аллея славы.

В 1974 г. вступила в строй первая очередь нового аэропорта, который принял первый рейсовый самолет "Ил-18".

В конце 1987 года в Ижевске была сдана в эксплуатацию новая 350-метровая телевышка на Малиновой горе. После ее ввода стал возможен прием программ Центрального телевидения на всей территории республики.

В последующие годы продолжилось строительство и ввод в действие промышленных, сельскохозяйственных и гражданских объектов.

1 сентября 2003 года состоялось открытие нового современного здания Ижевского цирка. Его первыми зрителями стали первоклассники. Новый цирковой комплекс рассчитан на 1749 мест и оборудован самым современным световым и акустическим оборудованием.

Зоопарк Удмуртии, открытый в 2008 году, сегодня входит в пятерку самых посещаемых зоопарков России и в двадцатку лучших зоопарков Европы. Весь комплекс зоопарка представляет собой уникальное место отдыха в городской черте общей площадью 11 гектаров. Коллекция зоопарка Удмуртии сегодня насчитывает более 750 особей животных 240 их видов.

2019 год стал по-настоящему прорывным для строительного комплекса Удмуртии как по объему инвестиций, так и по масштабности задач, которые стояли перед отраслью. Переход на проектное финансирование и эскроу-счета в жилищном строительстве, начало реализации национальных проектов, основная цель которых - в ближайшие годы увеличить объемы ввода жилья и социальнозначимых объектов, повысить комфортность городской среды и обеспечить устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда.

Э Вести (e-vesti.ru), Москва, 19 ноября 2020

Доля вторичного жилья в предложении Москвы выросла на 4%

На сегодняшний день 80% жилья в России, которое предлагается покупателям - это вторичное жилье. Несмотря на помощь государства в продвижении продаж новостроек (именно на них нацелена программа льготной ипотеки), их доля в предложении не претерпела существенных изменений. Ее рост за 2020 год составил лишь 0.7%, по данным компании "Талан".

На 147-миллионное население страны объем предложения составляет лишь 1 миллион квартир. Причем в Москве этот показатель один из худших - 5.5 квартир на тысячу населения; в среднем по стране - 7.3 квартир.

Это объясняется, с одной стороны, отсутствием платежеспособного спроса со стороны большей части населения, с другой - нерасторопностью девелоперов, которые не могут своевременно пополнять предложение ликвидными объектами. Примерно полгода у них, по словам замдиректора по маркетингу компании Натальи Гарифуллиной, уходит на получение проектного финансирования. "Застройщики в условиях большого спроса реализовали большой объем квартир, но оказались не готовы вывести на рынок достаточное количество новых объектов", - поясняет она.

В Москве дела с новыми объектами обстоят относительно неплохо. Но и здесь на первичный рынок в октябре 2020 года вышло на 11% квартир меньше, чем годом ранее. В целом же по России предложение нового жилья сократилось на 19%. Особенно пострадали такие крупные города страны, как Ростов-на-Дону (35%), Омск (33%), Нижний Новгород (23%), Санкт-Петербург (-23%), Пермь (-23%) и Воронеж (-21%).

Россияне при возможности и необходимости по-прежнему выбирают в основном квартиры из вторичного рынка жилья. Его доля в предложении выросла до 80%. В Москве - до 66%.

Есть и третья, объективная причина такой расстановки сил: цены на вторичном рынке в основном немного ниже и растут меньшими темпами, чем в новостройках, а качество можно увидеть в момент покупки. Новостройки же есть не во всех районах города и мало кто готов их ждать и при этом платить за съемное жилье. В противном случае, ситуация была бы иной.

Если бы новая квартира была выгоднее и лучше квартиры у собственника, то новые владельцы не колеблясь бы выбирали первый вариант. Пока же никакая льготная ипотека не может изменить сложившуюся на рынке картину.

[**http://www.e-vesti.ru/ru/dolya-vtorichnogo-zhilya-v-predlozhenii-moskvy-vyrosla-na-4/**](http://www.e-vesti.ru/ru/dolya-vtorichnogo-zhilya-v-predlozhenii-moskvy-vyrosla-na-4/)

Национальное объединение строителей (nostroy.ru), Москва, 19 ноября 2020

Заместитель председателя Правительства Республики Дагестан Инсаф Хайруллин встретился с застройщиками Гильдии строителей СКФО

16 ноября 2020 года в Ассоциации СРО "Гильдия строителей СКФО" состоялась встреча заместителя председателя Правительства Республики Дагестан Инсафа Хайруллина, курирующего строительную отрасль, с застройщиками-членами Гильдии строителей СКФО.

В мероприятии приняли участие советник председателя Правительства РД Муса Мазанов, заместитель председателя Комитета по архитектуре и градостроительству РД Мурат Шираев, руководитель Дагестанского центра по ценообразованию в строительстве Магомед Шихабудинов, руководители и представители 27 организаций-членов Ассоциации, осуществляющих жилищное строительство.

Открывая совещание, президент Ассоциации СРО "Гильдия строителей СКФО" Али Шахбанов отметил, что это уже вторая встреча Инсафа Хайруллина с членами Гильдии строителей, касающаяся насущных проблем строительной отрасли Республики Дагестан.

Обращаясь к застройщикам, Инсаф Хайруллин отметил, что строительная отрасль в этом году столкнулась с рядом проблем, обусловленных пандемией. Так, снизилась деловая активность, упал спрос на недвижимость, вынужденно переносятся сроки строительных работ, а также возникают затруднения в поставках материалов. Для оказания поддержки отрасли по инициативе Президента РФ был принят ряд мер - программа льготной ипотеки, субсидирование процентной ставки по кредитам застройщиков, дополнительное государственное финансирование достройки проблемных объектов и мораторий на привлечение застройщиков к ответственности. Причем многие регионы, в том числе Дагестан, ввели собственные дополнительные меры поддержки спроса на жилую недвижимость.

Инсаф Хайруллин проинформировал коллег о законопроекте, одобренном в первом чтении Госдумой и направленном на совершенствование института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья. Он отметил необходимость принятия закона о развитии застроенных территорий, согласно которому можно будет заниматься реновацией во многих городах, ориентируясь не только на бюджетный ресурс, но и привлекая деньги коммерческого сектора.

Говоря о ситуации в жилищном строительстве, Инсаф Хайруллин отметил, что потенциал для строительства жилья в республике Дагестан есть, но для того, чтобы раскрыть его, необходима системная работа по многим направлениям. Среди них: точечное освоение площадок под застройку, упорядочение инвентаризации жилого фонда в частном секторе, работа с банковским сообществом, активное использование федеральной программы "Стимул" при устройстве инженерных коммуникаций в местах массовой застройки и другие направления.

"К сожалению, по состоянию на 1 ноября 2020 года только один дагестанский застройщик заключил договор на проектное финансирование и открыл эксроу-счет в уполномоченном банке. По нашим оценкам застройщиков, соответствующих требованиям закона, в республике единицы. А это значит, что по мере завершения перехода на проектное финансирование строительства жилья, экономика Дагестана рискует потерять целый сектор жилищного строительства: будут банкротства строительных компаний, сужение рабочих мест, уменьшение ВРП, рост стоимости кв. м жилья и так далее", - заявил заместитель председателя Правительства Республики Дагестан.

Он также отметил, что в Дагестане остро стоит проблема с устаревшими инженерными коммуникациями, которые мешают региону развиваться.

Главным вопросом для региона, по словам Инсафа Хайруллина, остается ввод жилья в эксплуатацию - в Дагестане поставлена задача ввести за 10 лет 14,5 млн кв.м жилья.

"Таких показателей не достигнуть без застройки крупных микрорайонов. Решить эту проблему мы планируем посредством комплексной застройки территорий. Сейчас для этой цели проводится ревизия земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Это будут отдельные микрорайоны вне городской агломерации, со своей независимой инженерно-коммуникационной инфраструктурой. И здесь главная проблема - неготовность дорожной и инженерной инфраструктуры. Поэтому вопросы об инфраструктурных облигациях должны перейти из разряда абстрактных рассуждений к конкретным методикам и формам выпуска этих облигаций. Комплексному освоению территорий, а также развитию механизма предоставления в аренду земельного участка "за долю", без обременения застройщика денежными выплатами уделяет большое внимание и ДОМ.РФ" - отметил Инсаф Хайруллин.

Али Шахбанов обратил внимание на необходимость разработки республиканской программы стимулирования малоэтажной застройки и развития индивидуального жилищного строительства, включающую в себя выбор земельных участков, разработку градостроительных концепций, определение источников финансирования строительства инфраструктуры, установление регламентов использования земельных участков, территорий и объектов общего пользования, формирование фондов обеспечения долгосрочного финансирования строительства и других мер стимулирования жилищного строительства. Такая программа, в частности, позволит стимулировать развитие сел и уменьшить отток населения из горных районов.

Участники в рамках совещания рассказали о проблемах, связанных с профессиональной деятельностью, и затронули множество актуальных для строительного комплекса региона вопросов. Среди них вопросы, касающиеся состава и качества проектирования, проектного финансирования и открытия эскроу-счетов, условий участия в госзакупках, дефицит рабочей силы и т.д.

В завершении Инсаф Хайруллин отметил, что в регионе ведется постоянный мониторинг состояния строительной отрасли, позволяющий оперативно реагировать на новые задачи и проблемы, которые выявляет практика.

[**http://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT\_ID=20461**](http://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=20461)

Министерство финансов Чувашской Республики (minfin.cap.ru), Чебоксары, 19 ноября 2020

В Чувашии возможно внедрение механизма инфраструктурных облигаций

19 ноября в Минфине Чувашии состоялось совещание по вопросу возможности применения в республике механизма инфраструктурных облигаций.

Мероприятие прошло под руководством первого вице-премьера - министра финансов Михаила Ноздрякова с участием представителей компании ДОМ.РФ в режиме ВКС.

В рамках национальной цели "Безопасная и комфортная среда для жизни" поставлена амбициозная задача по вводу жилья - 120 млн кв. м в год. Для ее достижения необходима реализация масштабных проектов, предусматривающих освоение новых территорий. В свою очередь для обеспечения проектного финансирования застройщики нуждаются в мерах дополнительной поддержки. В качестве такого инструмента поддержки компанией ДОМ.РФ разработан и представлен правительству Чувашии механизм инфраструктурных облигаций.

По информации специалистов компании, в рамках данного механизма существует возможность осуществлять финансирование строительства как жилищной (социальной, инженерной и транспортной), так и общегородской инфраструктуры (объекты ЖКХ, транспортно-пересадочные узлы ж/д переезды, платные и бесплатные автодороги, городские и плоскостные парковки и т.д.).

Механизм инфраструктурных облигаций позволит реализовывать масштабные проекты жилищного строительства без прямых затрат бюджета, и тем самым улучшить условия жизни населения и качество городской среды.

[**http://minfin.cap.ru/press-centr/2020/11/20/v-chuvashii-vozmozhno-vnedrenie-mehanizma-infrastr**](http://minfin.cap.ru/press-centr/2020/11/20/v-chuvashii-vozmozhno-vnedrenie-mehanizma-infrastr)

FederalCity.ru, Москва, 19 ноября 2020

Крым в числе лидеров по количеству "самостроев" и цен на недвижимость

В прошлом году на полуострове сдали 780 тысяч, в Севастополе 570 тысяч квадратных метров новостроек - но дефицит жилья не сокращается, сообщает ИА FederalCity. Больше всего недостаток ощущается в сфере бюджетного строительства, так как рынок занят в основном частными застройщиками. Власти РК и города федерального значения неоднократно выражали желание учредить государственную строительную компанию, но дальше протоколов о намерениях дело пока не идет. В то же время частная застройка увеличивает темпы, причем пандемия COVID-19 не только не притормозила застройщиков, но придала строительству коммерческого жилья новый импульс. "Все очень просто - весной и в начале лета страна пережила первый локдаун, похоже, что грядет второй, курс рубля нестабилен, доллар и евро неуклонно дорожают. В этих условиях россияне, имеющие накопления в отечественных денежных знаках, ищут возможности их инвестировать. Один из наиболее испытанных способов - приобретение недвижимости, желательно - на юге, еще более желательно - на побережье", - говорит коммерческий директор АН "Крымский мост" Антон Саркелов. Спрос, как известно, рождает предложение. Крымские и севастопольские застройщики активно возводят многоэтажки, готовят под продажу коттеджные поселки и апартаменты. Строительство многоэтажных домов в Крыму. Источник: business- crimea. com. Наибольший интерес у покупателей недвижимости пользуются Ялта, Севастополь, Симферополь, Евпатория, Феодосия и Керчь. При этом цены значительно выше среднероссийских - стоимость квадратного метра в Ялте на данный момент составляет 141 тысячу рублей. Это третья позиция по РФ после Москвы (278 тысяч) и Сочи (148 тысяч). Севастополь среди российских городов находится на 22-м месте со своими "скромными" 99 739 рублями. Неудивительно, что темпы строительства на полуострове значительно превосходят показатели украинского времени, и вполне сопоставимы с периодом СССР, когда в среднем в эксплуатацию сдавали около 800 тысяч квадратных метров жилья в год. Вместе с тем клиенты зачастую недовольны качеством квартир в новостройках, которые предлагают крупнейшие крымские застройщики. Отчасти причины этого кроются в высокой стоимости земли и стройматериалов, которые вынуждают строителей экономить. Еще одной особенностью реализации коммерческого жилья в Крыму является количество "самостроев" и "долгостроев". По имеющейся информации, таких объектов на полуострове около 60. Проблемы разные - превышение проектной этажности, отсутствие документов начало с строительства, несоответствие недвижимости виду разрешенного использования участка. Строительство многоэтажных домов в Крыму. Источник: business- crimea. com. Чаще всего такие "замороженные" стройки тянутся со времени, когда полуостров находился под юрисдикцией Украины. Строительные и земельные нормы до 2014 года несколько отличаются от тех, которые появились в Крыму после воссоединения. Помимо этого, в короткий период с февраля по март 2014 года появилось очень много сомнительных с точки зрения законности разрешений и актов, особенно в земельной и строительной сферах. Местные власти пытаются, по мере возможности, запускать такие объекты и узаконивать "самострои", не слишком выходящие за рамки действующего российского законодательства. Главные проблемы, как уже говорилось, кроются в бюджетном жилье, которого строится крайне немного. В связи с этим власти Крыма информируют федеральный центр, что плановые показатели нацпроекта "Жилье и городская среда" - более 1.1 миллиона квадратных метров - выполнены не будут, и просят Минстрой уменьшить план на 270 тысяч кв.м. Как поясняют эксперты, в дальнейшем темпы сдачи жилья в Крыму и Севастополе будут неизбежно падать - по причине отмены долевого строительства и перевода новостроек на проектное софинансирование через эскроу-счета. Строительство многоэтажного дома в Крыму. Источник : stroy-krim.org.

[**https://federalcity.ru/index.php?newsid=9474**](https://federalcity.ru/index.php?newsid=9474)

**Похожие сообщения:**

[**RELRUS (relrus.ru), Москва, 19 ноября 2020, Крым в числе лидеров по количеству "самостроев" и цен на недвижимость**](https://relrus.ru/417812-krym-v-chisle-liderov-po-kolichestvu-samostroev-i-cen-na-nedvizhimost.html)

[**Xoroshiy.ru, Москва, 19 ноября 2020, Крым в числе лидеров по количеству "самостроев" и цен на недвижимость**](https://xoroshiy.ru/438096-krym-v-chisle-liderov-po-kolichestvu-samostroev-i-cen-na-nedvizhimost.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 19 ноября 2020, Крым в числе лидеров по количеству "самостроев" и цен на недвижимость**](https://news-life.pro/evpatoria/266298598/)

РБК (ekb.rbc.ru), Екатеринбург, 19 ноября 2020

В Свердловской области в 2020 году число ипотечных сделок выросло на 10%

За 10 месяцев 2020 года в Свердловской области на 10,1% увеличилось количество заключенных договоров ипотеки в сравнении с аналогичным периодом 2019 года.

Данные опубликовало Управление Росреестра по Свердловской области. Так, с января по октябрь было проведено 101,2 тысячи сделок против 91,9 тысячи за 10 месяцев 2019 года. Из них более 21 тысячи приходится на долевое строительство. Относительно статистики 2019 года показатель вырос на 5%. В 6,5 раза выросло число договоров участия в долевом строительстве с использованием эскроу-счетов. С начала года было заключено 5506 таких сделок, за 20 месяцев 2019 года - 852.

По мнению председателя правления банка "Открытие" Михаила Задорнова, субсидирование ипотеки будет удерживать высокий спрос на новостройки до тех пор, пока не будет отменено. На это не повлияет рост цен на недвижимость, который стал последствием госпрограммы, считает глава финансовой организации. Об этом он заявил сегодня на пресс-конференции в Екатеринбурге.

"Она (ипотека с господдержкой, - прим. ред. ) будет пользоваться спросом до тех пор, пока будет действовать ставка. Другое дело, что когда закончится эта программа, будет достаточно серьезное удорожание средней стоимости ипотечного кредита. И вот это окажет влияние на рынок. Тогда произойдет довольно заметное замедление темпов роста ипотеки", - пояснил Михаил Задорнов.

Программа господдержки ипотеки стартовала в России в апреле 2020 года. Спустя несколько месяцев был зафиксирован рост цен на первичном рынке жилья. По мнению главы аналитического отдела Уральской палаты недвижимости Михаила Хорькова, скачок цен уничтожил эффект льготной госипотеки, поскольку в большинстве российских городов стоимость новостроек увеличилась на 10-15%. К концу 2020 года он прогнозировал рост на 15-20%. В ноябре было зафиксировано снижение количества предложений от застройщиков с льготной ипотекой. В Екатеринбурге, по данным аналитиков ЦИАН, число таких объектов на рынке снизилось на 6,1%.

[**https://ekb.rbc.ru/ekb/freenews/5fb6898b9a79473b0ee2c2ec**](https://ekb.rbc.ru/ekb/freenews/5fb6898b9a79473b0ee2c2ec)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 20 ноября 2020, В Свердловской области в 2020 году число ипотечных сделок выросло на 10%.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=C3A6081C-602A-4A45-8248-EB5580898E88)

STnews.ru, Санкт-Петербург, 19 ноября 2020

Заседание Правления РСС на тему: "Переход на проектное финансирование строительства. Первые итоги и прогнозы"

Заседание Правления РСС на тему: "Переход на проектное финансирование строительства. Первые итоги и прогнозы"

17 ноября под председательством Президента РСС В.А. Яковлева состоялось онлайн заседание Правления РСС на тему: "Переход на проектное финансирование строительства. Первые итоги и прогнозы". Тема заседания обусловлена важностью этого финансового инструмента при реализации национального проекта "Жилье и городская среда". Мероприятие проходило в режиме онлайн.

Начав с краткого вступительного обращения к участникам, заседание открыл Президент РСС В.А. Яковлев.

С приветственными словами выступили:

- Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Файзуллин И.Э.;

- Исполнительный вице-президент РСПП Черепов В.М.;

- Заместитель Председателя Правительства Республики Бурятия по развитию инфраструктуры Луковников Е.В.

С пленарным докладом и детальным анализом функционирования механизма проектного финансирования выступил председатель комитета РСС по нормотворчеству, председатель Совета Фонда "Клуб инвесторов Москвы" Сорока О.И., содоклады сделали координатор НОСТРОЙ по СФО Федорченко М.В. (г. Новосибирск); заместитель министра Самарской области Урусова А.В., генеральный директор ОАО "Строительная компания "ВЕК" Воскобойников Е.М. (г. Петрозаводск), председатель Комитета РСС по взаимодействию застройщиков и собственников жилья Басина В.А. (г. Санкт-Петербург).

Экспертные комментарии по теме заседания дали первый вице-президент РСС Дедюхин В.А., член Совета РСС Басин Е.В., заместитель председателя Общественной палаты при Минстрое России Бетин О.И.

В мероприятии также участвовали руководители комитетов и региональных представительств РСС, региональных союзов строителей. Всего в заседании приняли участие 57 человек.

Существенное число участников из различных областей страны подтверждают важность этой темы для строительного сообщества и высокий интерес к инициативам РСС. По результатам заседания будет подготовлено Постановление с практическими предложениями экспертов РСС в целях совершенствования механизма проектного финансирования в интересах всех участников процесса. После утверждения Постановление будет размещено на сайте РСС.

Дирекция РСС выражает искреннюю благодарность за подготовку, проведение и участие в мероприятии.

Посмотреть презентацию к докладу председателя комитета РСС по нормотворчеству, председателя Совета Фонда "Клуб инвесторов Москвы" Сороки О.И.

Презентация к докладу Сороки О.И.

Посмотреть презентацию к докладу Президента РООР "Союз строителей Новосибирской области", координатора НОСТРОЙ по СФО Федорченко М.В.

Презентация к докладу Федорченко М.В.

[**https://stnews.ru/rossiya/83152-zasedanie-pravleniya-rss-na-temu-perehod-na-proektnoe-finansirovanie-stroitelstva-pervye-itogi-i-prognozy.html**](https://stnews.ru/rossiya/83152-zasedanie-pravleniya-rss-na-temu-perehod-na-proektnoe-finansirovanie-stroitelstva-pervye-itogi-i-prognozy.html)

Российская газета. СЗФО (rg.ru), Архангельск, 19 ноября 2020

Названы регионы, где новостройки потеряли популярность

Автор: Черенева Вера

Названы регионы, где новостройки потеряли популярность

В большинстве крупных городов страны с введением субсидированной ипотеки под 6,5 процентов рынок первичной недвижимости значительно оживился. Однако, по данным сервиса ЦИАН, в тридцати регионах произошло существенное снижение числа покупок строящегося жилья.

Причины падения везде разные. Так, в Ингушетии и Чечне, где зафиксировано 90 и 77-процентное снижение числа сделок соответственно, причина кроется в самом характере жилищного строительства.

В регионах Кавказа традиционно большая доля жилья строится в частном секторе. И значительное количество территорий регионов подходят под другую льготную программу - сельскую ипотеку, поэтому снижение на Кавказе можно объяснить тем, что люди сделали свой выбор между городом и селом в пользу последнего.

В ряде регионов строительство многоэтажек в городах идет довольно медленно. Учитывая, что новых зданий немного, то, соответственно и рынок договоров на первичке довольно скромный. И сдача даже одного-двух крупных жилых комплексов резко сокращает предложения на рынке. Так, например, происходит в Псковской области, где за территорией областного центра практически не строится новых многоэтажек. В столице региона в третьем квартале 2020 года было заключено всего 329 договоров долевого участия, а в прошлом году этот показатель был 616. Падение составило 47 процентов.

Низкие темы строительства и в Республике Алтай, здесь в прошлом году в третьем квартале заключили 39 договоров, в этом - 19.

Для сравнения в Иркутской области в третьем квартале заключено 1570 сделок, правда, в прошлом году их было 3032. Эта тенденция наблюдается с начала года. Ранее в региональном управлении Росреестра объяснили снижение интереса к долевке переходом на эскроу-счета. Люди выбирают вторичку, она оказывается дешевле.

Стоит отметить, что в число регионов, где сократилось количество сделок с новостройками попал и Петербург. В третьем квартале в городе на Неве куплено 17746 квартир на первичном рынке. Это на 11 процентов меньше чем год назад.

В то же время, эксперты по недвижимости говорят об ажиотажном спросе на новостройки в связи с льготной ипотекой.

В Северной столице ситуация с недвижимостью непростая. Дело в том, что год назад, когда активно анонсировался переход на эксроу-счета, граждане спешили купить квартиру на первичке по старым правилам, опасаясь, что с новым законодательством жилье сразу подорожает. Ажиотажный спрос прошел к началу года. Когда весной 2020-го в Петербурге ввели ограничения из-за пандемии, рынок жилья на несколько недель встал, люди не знали, как в условиях самоизоляции оформлять какие-то сделки, а когда разобрались, стартовала льготная ипотека, которая сделала жилье доступным в том числе и для семей, которым немного не хватало на квартиру.

К лету спрос на квартиры в новостройках в Петербурге полностью восстановился до прошлогоднего уровня. Но ажиотаж разогнал цены как на первичном, так и на вторичном рынке. Сейчас после удорожания активность покупателей снизилась, рынок снова замирает в ожидании.

А в Ленобласти обратная тенденция. В регионе число сделок по договорам ДДУ выросло в третьем квартале на 25 процентов. И этому тоже есть объяснения. Весной в регионе возникал ажиотажный спрос на жилье из-за сельской ипотеки, когда выяснилось, что на льготных условиях можно купить квартиру в городах "серого пояса" вокруг Петербурга. Когда власти изменили программу, включив в нее подлинно сельские территории, по стране уже заработала программа субсидированной ипотечной ставки и покупатели временно потеряли интерес к Ленобласти.

Дело в том, что во Всеволожском районе Ленобласти, где ведется самое активное жилищное строительство, живут в основном люди, работающие в Петербурге. И зачастую граждане заинтересованы в покупке жилья именно в Петербурге, а Ленобласть выбирают потому что там дешевле. В первые месяцы действия программы, спрос переместился в Северную столицу, а затем, когда цены в Петербурге резко выросли, покупатели вновь обратили внимание на привлекательные предложения в Ленинградской области.

[**https://rg.ru/2020/11/19/reg-szfo/nazvany-regiony-gde-novostrojki-poteriali-populiarnost.html**](https://rg.ru/2020/11/19/reg-szfo/nazvany-regiony-gde-novostrojki-poteriali-populiarnost.html)

**Похожие сообщения:**

[**Blog.sololaki.ru, Тбилиси, 19 ноября 2020, Названы регионы, где новостройки потеряли популярность - Российская газета**](https://blog.sololaki.ru/novosti-biznesa/novosti-nazvany-regiony-gde-novostroyki-poteryali-populyarnost-rossiyskaya-gazeta.html)

Деловая Россия (deloros.ru), Москва, 19 ноября 2020

Проблемное наследие: как убедить девелоперов достроить незавершенные объекты

Проблема незавершенного строительства актуальна как в бюджетной сфере (транспортная и коммунальная инфраструктура, объекты социального назначения), так и в коммерческой (многоквартирные дома). Но если в первом случае деньги из бюджета выделяются ежегодно, то во втором ощущается острая нехватка финансирования: в федеральном и региональных бюджетах деньги на эти цели практически не предусмотрены. При этом число тех и других недостроев неуклонно растет. "Профиль" спросил экспертов, в чем главные трудности и как их можно было бы преодолеть.

Решение проблемы долгостроев лежит в области государственно-частного партнерства. Это признают и эксперты, и чиновники. Однако пока бизнес не слишком охотно участвует в достройке проблемных объектов. Как правило, региональным и муниципальным властям удается заинтересовать потенциальных инвесторов выделением свободных участков под застройку или предоставлением различных льгот и преференций.

Такие возможности предусмотрены действующим законодательством. Например, для компаний-"доноров" могут снизить ставки на налог на имущество, транспортный налог и налог на прибыль, смягчить расчетные показатели в региональных нормативах градостроительного проектирования, установить минимальную стоимость на подключение к инженерным сетям и льготный тариф на тепловую энергию, а также гарантировать приоритетный выкуп социальных объектов.

Впрочем, заметного интереса застройщиков к проблемным объектам все равно не наблюдается.

Уклониться от минуса

Почти всегда для застройщика участие в подобных проектах более рискованно, чем начинать свой проект с нуля, говорит управляющий партнер компании "Метриум" (участник партнерской сети CBRE) Мария Литинецкая. Каждый проблемный объект проблемный по-своему, перефразировала она классика.

"Во-первых, есть проблемы со схемами государственно-частного партнерства. Чаще всего власти предлагают в обмен на достройку здания компенсационные участки. Качество их не всегда удовлетворительное, особенно в регионах, где, в отличие от столиц, не каждый гектар по определению "золотой". Если при этом в достраиваемом доме при старом застройщике было раскуплено 80-90% квартир, то застройщик работает в минус - он не компенсирует затраты продажами малой доли квартир. Уйти в минус сейчас, чтобы заработать в будущем, - весьма рискованно. Поэтому в целом застройщики неохотно участвуют в таких проектах. Только редкое сочетание относительно ликвидного долгостроя, хороших компенсационных обещаний властей и уверенности в своих силах подталкивает девелопера к таким проектам", - рассказала она.

Кроме того, есть риски проблемного наследства, то есть неприятности могут возникнуть из предыстории долгостроя. К примеру, здание может давно стоять без надлежащей консервации. Были случаи, когда девелоперу приходилось сносить почти готовый монолитный каркас, который слишком долго подвергался разрушающему воздействию среды и уже не удовлетворял мерам безопасности.

Вторая проблема такого рода - юридическая, отмечает Литинецкая. Объект может быть признан долгостроем, а в судах еще могут идти тяжбы бывших акционеров и инвесторов проекта, что мешает продажам.

Не менее редкая проблема - морально устаревшая концепция проекта. Ситуация на рынке довольно быстро меняется. Например, в старом проекте может не быть студий, "однушки" начинаются от 45 кв. м и много трехкомнатных квартир по 100 кв. м, тогда как современный рынок требует другой "нарезки" и площадей. Соответственно, застройщику приходится полностью менять квартирографию и пересогласовывать массу проектных документов.

По мнению эксперта, чтобы сделать государственно-частное партнерство более эффективным, необходимо более четко прописать законодательно механизмы привлечения застройщиков к ликвидации долгостроев. Договоренности - это хорошо, но законные гарантии лучше. Помимо этого, нужно расширять инвестиционную роль государства, убеждена она. Часть расходов все-таки должны брать на себя власти: например, компенсировать подключение к коммуникациям или гарантированно выкупать социальные объекты.

Бесконтрольность

Рост числа долгостроев связан с отсутствием системы превентивного мониторинга проблемных строек, считает совладелец "Группы "Родина" (девелопер культурно-образовательного кластера Russian Design District) Владимир Щекин. По его словам, некоторые проекты работают в обход эскроу-счетов, и деньги с продаж выводятся незаконно.

"Почти провалившимся застройщикам" трудно рассчитывать на поддержку, рассказал он. После появления проблем проект включают в соответствующий реестр, что на самом деле удлиняет срок его реализации и стоимость конечного решения для дольщиков.

"Действительно, проблему нельзя решить без бизнеса, но ему это невыгодно. Причиной провалившихся проектов зачастую становится неправильная экономика либо дорогие обременения (подводка сетей, социальные объекты и т. д.). Поэтому, когда застройщику отдают "бесплатно" проблемный проект, он в результате может столкнуться с высокими затратами на стройку при низкой стоимости жилья на продажу", - пояснил Щекин.

По мнению эксперта, для решения проблемы незавершенного строительства не хватает прозрачной системы превентивного мониторинга и диалога с бизнесом в части оценки проекта. Это может быть затруднительным из-за разных целей сторон, но для налаживания контакта необходим прозрачный механизм оценки затрат и их покрытия.

Безнаказанность

"Замороженные" средства в результате появления долгостроев - это огромные деньги, и в текущей непростой экономической обстановке надо принимать решения, которые срочно помогут исправить ситуацию, считает председатель комитета "Деловой России" по строительству Владимир Кошелев.

По его словам, в бюджетной незавершенке проблемы, как правило, возникают из-за отсутствия необходимой документации или изменения законодательства в период стройки. При этом отсутствует персональная ответственность чиновников, нет преемственности власти, когда нерешенные вопросы списываются на предыдущее руководство, а проблема не решается.

"Бизнес может помочь в решении части проблем. На мой взгляд, чтобы избавиться от колоссального объема незавершенного строительства, органам власти необходимо предметно разобраться в каждом объекте, попытаться реализовать действующие механизмы: государственно-частное партнерство или концессию, упростить и сократить процедуры в строительстве", - считает эксперт.

Что касается "долевок", то, несмотря на все возможные меры, которые принимает правительство РФ для завершения строительства и выплаты средств дольщикам, политика в сфере сокращения проблемных объектов все же неэффективна. По мнению Владимира Кошелева, дело в "человеческом факторе" - отсутствии персональной ответственности и откровенном лоббизме отдельных чиновников в регионах.

Например, недавно в одном из регионов лицу, аффилированному с действующим областным министром строительства, были предоставлены в аренду земельные участки в счет удовлетворения обманутых дольщиков без проведения конкурсных процедур. В результате это лишило возможности дополнительно удовлетворить требования 500-700 дольщиков.

"Политика скрытности при определении компенсационных мероприятий при решении проблем обманутых дольщиков ведет к затягиванию строительства проблемных объектов без использования бюджетных средств в угоду отдельным бизнес-структурам", - говорит Кошелев.

Раздробленность

Одной из причин возникновения такого явления, как "массовый недострой", является дробление госзаказа по принципу специализации, утверждает первый заместитель генерального директора ГК "Эталон" Михаил Викторов. Например, реконструкцией занимается только Минкульт, медицинскими учреждениями занимается только Минздрав, и буквально чуть-чуть достается Минстрою. По мнению эксперта, такая раздробленность наносит большой вред, особенно для регионов, которые вынуждены метаться между ведомствами, согласовывая проект и сметную документацию.

Кроме того, он отмечает низкое качество проектно-сметной документации, обусловленное навязыванием специализированного проектировщика или специализированного поставщика разными ведомствами. В результате на пересмотр проекта порой требуются годы. А стройка во время простоя ветшает и увеличивается в стоимости.

Сегодня усилия Минстроя направлены на формирование единого заказчика, рассказал Викторов. В таком случае привлекать бизнес будет проще, так как это позволит ему получить готовый профессиональный продукт.

[**https://deloros.ru/problemnoe-nasledie-kak-ubedit-developerov-dostroit-nezavershennye-obekty.html**](https://deloros.ru/problemnoe-nasledie-kak-ubedit-developerov-dostroit-nezavershennye-obekty.html)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 19 ноября 2020

Кризис доверия. Почему инвесторы и городские власти не могут играть по одним правилам

Сегодня большие инвестиции в городскую экономику так или иначе связаны с государством. Без диалога с властями не открыть ни крупное производство, ни отель в историческом здании, не запустить масштабную стройку. Но бизнес все чаще намекает, что государству лучше просто не мешать, чем участвовать, - и пользы будет больше.

Почти половина стратегических инвестпроектов последних лет в Петербурге сворачивается или остается на уровне идеи из-за резкой смены правил игры и настроения властей. Примеров защиты интересов бизнеса и помощи от государства в сложной ситуации практически нет. Однако даже в менее благополучных регионах власти и инвесторы умудряются выстроить сбалансированную работу. Почему в Петербурге этот диалог идет так сложно, обсудили участники круглого стола "Фонтанки" 26 октября.

Все меняется

Почти все собравшиеся так или иначе вспоминали времена, когда Смольным руководила Валентина Матвиенко. На то время пришелся инвестиционный пик, когда деньги в Россию текли рекой, в городе реализовали множество проектов - как удачных, так и раскритикованных за поспешность и даже признанных градостроительными ошибками. Пришедший следом Георгий Полтавченко многие начинания поставил на паузу, что-то пересмотрел. И эта тенденция сохраняется. Как отметили эксперты, каждый градоначальник действует в соответствии с инвестиционным климатом, сложившимся на момент его управления.

Инвестиции в основной капитал в Петербурге за 6 месяцев 2020 года составили 261 млрд рублей, это меньше показателей первой половины прошлого года, рассказала начальник отдела организации взаимодействия с инвесторами (фронт-офис) СПб ГБУ "Управление инвестиций" Анна Королева. При этом вложения в жилые здания и коммерческие сооружения составили 36 млрд рублей. Сейчас в управлении актуализируют базу земельных участков, которые можно было бы предложить инвесторам. Для первой выборки приоритетом выбран гостиничный бизнес.

Как подведомственное учреждение комитета по инвестициям "Управление инвестиций" сопровождает компании, фронт-офис принимает заявления и ведет диалог с бизнесменами - в том числе по возведению жилья. Инвесторам предоставляют информацию о мерах господдержки, о земельных участках, помогают наладить диалог с другими органами власти.

Промышленные инвестиции

 - Малые и средние инвесторы в мировой экономике формируют до 50% и больше ВВП, у нас эта доля - процентов 20, и она уменьшается, - сообщил директор по коммерческой недвижимости АО "ЮИТ Санкт-Петербург" Максим Соболев. - Такой бизнес быстро растет и быстро умирает, но у него огромный потенциал. В нашем индустриальном парке Grenstate в этом году мы подписали 4 контракта - все это малый и средний бизнес. 75% всех резидентов - отечественные компании, остальные - иностранные, которым нужна локализация. Сейчас потенциал малого и среднего сегмента стимулируется усилиями ЦБ по снижению ключевой ставки, благодаря чему многие решают вложиться в стройку собственных предприятий. Некоторые из таких компаний проработали 20 лет и пережили все возможные кризисы - они уже просто переросли Петербург, где нет адекватной этому уровню бизнеса инфраструктуры. Поэтому малые и средние компании, сидя в промзонах серого пояса, в неподходящих условиях, с радостью покидают их при первой же возможности.

 - Резерв для пространственного развития Петербурга - огромные промышленные территории в центре, - заявил директор по инвестициям "ВТБ Девелопмента" Александр Паршуков. - На мой взгляд, создание мест для вывода этих предприятий из города в район КАД - важнейший шаг, и индустриальные парки подходят для этой цели идеально. Заполнение таких площадок позволит открыть центр города для комплексной застройки и, как следствие, для горожан. Разработать концепцию этого наполнения должна комиссия из признанных экспертов разных отраслей под руководством и контролем администрации города. Но пока в наши индустриальные парки приходят в основном не компании из центра города, а предприятия из других стран и регионов РФ. Переговоры с компаниями малого бизнеса, арендующими низкокачественные помещения в крупных городских промзонах, часто заканчиваются тем, что, оценив все свои возможности, они понимают, что "не по Сеньке шапка" - они не потянут размещение в индустриальном парке. Таким компаниям точно нужна помощь государства. Для некоторых из них решением финансового вопроса могут стать льготные кредиты, предлагаемые банками по федеральным программам поддержки бизнеса.

Сам бизнес по развитию промышленных территорий отнюдь не сверхдоходен. Например, инвестиции, которые планировались в индустриальный парк "Марьино" в 2007-2008 годах, предполагали гораздо меньший срок окупаемости и заполняемости. Сейчас парк занят наполовину, среди наших резидентов 9 компаний. Недавно мы подписали сделку об открытии сервисного центра немецкого производителя судового оборудования SCHOTTEL, ведутся переговоры с рядом других российских и иностранных компаний.

 - Наш опыт взаимодействия с властями Санкт-Петербурга можно назвать рабочим - на любой свой вопрос мы получаем адекватный ответ, - также рассказал Александр Паршуков. - Если же говорить о "Марьино", то подобные проекты есть и в других регионах. Индустриальные парки создаются, в основном, государственными структурами, корпорациями развития регионов либо частными инвесторами при поддержке власти. И есть регионы, где эта поддержка гораздо активнее, чем в Петербурге. Речь даже не о финансовой, а об административной помощи, уровень которой в городе хотелось бы повысить.

На одной из крупнейших из заявленных подобных площадок в Петербурге - в "ИТМО Хайпарке" - начали с концепции инноваций как драйвера в мире экономики знаний. Проект создается на базе Университета ИТМО - вуза мирового уровня - и потребует 41 млрд инвестиций, из которых 21,8 млрд рублей - федеральные, около 5 млрд от города, а еще 14 млрд - частные инвестиции. Принцип открытых инноваций, на которые здесь сделали ставку, позволит создавать прорывные продукты в коллаборациях.

 - Федеральный статус нам сильно помогает, - пояснил генеральный директор АО "ИТМО Хайпарк" Андрей Назаров. - Поддержка есть, технических проблем не видим. При этом мы придерживаемся принципа автономности с тем, чтобы при любом развитии событий у нас не было сложностей с запуском проекта. В конце 2020 мы планируем объявить конкурс по 44-ФЗ, а в следующем году - начать строительство. Наша текущая задача - приложить максимум усилий к тому, чтобы волна вируса не повлияла на планы. Сейчас проект находится на экспертизе, идет определение финальной стоимости. Проект планировки вынесен на публичное обсуждение. Вся инженерия оплачена, и над ней продолжается работа. Рассматриваем варианты присоединения улично-дорожной сети к шестиполосному шоссе. "Хайпарк" состоит из двух частей - Второй кампус Университета ИТМО, в создании которого участвуют федерация и город, и коммерческая часть, включающая технологическую долину и бизнес-парк с особым налоговым режимом.

Зарегулированы, но поняты

Фармацевтику коллеги-инвесторы считают отраслью, где инвестиции сталкиваются с меньшим количеством барьеров. Сами производители лекарств подтверждают это лишь отчасти, ведь отрасль - одна из самых зарегулированных.

 - Наши отношения с властями всегда были партнерскими, - сообщил коммерческий директор ООО "НТФФ "ПОЛИСАН" Дмитрий Борисов. - Мы самый крупный налогоплательщик Фрунзенского района и один из крупнейших в городе. В этом году нам присвоили статус стратегического системообразующего предприятия, в сфере фармацевтики в городе их всего 5. Нам активно помогает комитет по внешним связям, потому что у нас развивается направление экспорта: активно работаем с Юго-Восточной Азией, странами Латинской Америки и СНГ.

Первую очередь завода в Петербурге компания начала строить в 2005 году, в позапрошлом году успешно завершила третью очередь и научно-технологический центр. Также в 2020 году при поддержке комитета удалось привезти 90 инженеров и IT-специалистов из Чехии - они модернизировали производство. Это особенно важно, потому что на предприятии сейчас производят два препарата из списка Минздрава для лечения коронавируса и один препарат, входящий в федеральные стандарты лечения пневмонии.

В Петербурге расположена площадка еще одного фармгиганта - BIOCAD. В прошлом году в особой экономической зоне "Нойдорф" завершилось строительство производственного комплекса № 2 с инвестициями около 5 млрд рублей и объемом производимых лекарственных форм в несколько раз выше, чем на производственном комплексе № 1, расположенном там же.

 - Это покрывает текущую потребность РФ и экспорта в препаратах, которые мы производим, - заявил директор по доступу на рынок BIOCAD Валентин Додонов. - Недавно в Москве мы сдали завод "ПК-137" - производственную площадку в рамках офсетного контракта на 14 миллиардов рублей, заключенного между Департаментом здравоохранения города Москвы и компанией ЗАО "БИОКАД" на 10 лет по поставкам препаратов с объемом инвестиций 3 млрд рублей. В 2019 году заключено соглашение с китайской фармацевтическо-инвестиционной компанией Shanghai Pharmaceuticals Holding (SPH), с которой сейчас создали совместное предприятие.

"Мы передумали"

Девелоперы коммерческой недвижимости не могут похвастаться таким взаимопониманием с городом: многие крупные проекты либо свернуты, либо движутся с большими проблемами. Попытки сделать проект оригинальным и интересным тонут на годы в бесконечных согласованиях.

Например, по словам участников рынка, город анонсирует заинтересованность в повышении инвестиционного климата, но делает нечто противоположное. Ему нужны деньги инвесторов, проекты, налоги и рабочие места, и бизнес готов все это дать. Но при одинаковых целях между обеими сторонами работает взаимная презумпция недоверия.

 - Мы каждый раз оказываемся в положении срочного спасения своих проектов в частном порядке, - сообщила операционный директор девелоперской группы PLG Ольга Смирнова (с 2016 года компания имеет статус стратегического инвестора по реализации сети гостиниц доступного ценового сегмента). - В нашем проекте на Смоленке активисты требовали ЗНОП, в Конюшенном ведомстве дискуссия возникла вокруг охраны памятника (в обоих случаях после получения разрешения на строительство и значительных инвестиций в проект). При этом власть в двух этих кейсах реагировала одинаково: не проявляла политической воли, не подтвердила, что согласна с собственным принятым ранее решением, и выбирала наиболее легкий и наименее болезненный для репутации путь, игнорируя очевидные экономические выгоды и инвестиционные преимущества.

Рейтинги инвестиционной привлекательности Петербурга подросли, но это касается таких отраслей, как туризм и IT-бизнес. Если взглянуть на девелопмент и строительство, то здесь видно заметное проседание. Причина, по мнению Ольги Смирновой, - негативные тренды, формировавшиеся долгое время. Это, например, отсутствие современного законодательства для развития девелопмента в разных локациях - от исторической застройки до серого пояса; а также гостиничных инвестпроектов.

 - Гостиничный сегмент город не раз называл приоритетным для развития, но на нас это не сказалось никак, - продолжила Ольга Смирнова. - В этой сфере очень много вопросов - от отсутствия единого глоссария до высокой вероятности возврата в любой точке проекта, когда город или кто-то из стейкхолдеров резко передумывает: "Больше мы тут гостиницу не хотим, а хотим парк". После такого разворота инвестор находится, мягко говоря, во фрустрации: он вложил деньги, оказался на территории на абсолютно легитимных основаниях, а его вынуждают уйти с этого участка, ставя в позицию автоматического оправдания, - это уже не равноправные партнерские отношения.

Также девелоперов очень беспокоит законопроект о ЗНОП, когда участок под инвестпроект могут объявить будущей территорией зеленых насаждений. В практике компании была такая история - проект гостиницы на Смоленке не состоялся, так как общественность хотела на этом месте парк. Город его обещал, но в устье речки до сих пор нет никакой зеленой зоны. Часто под давлением общественности власти меняют вектор отношений с инвестором - в итоге городу не достается ни инвестиций, ни налогов, ни новых рабочих мест, ни нового объекта, который мог бы украсить ландшафт.

 - Следовало бы договориться на берегу о правилах игры и о степени влияния властей и неравнодушных групп общественности на ход реализации проекта, получившего все необходимые согласования, - продолжила Смирнова. - Также не стоит думать, что бизнес хочет снести на участке все прекрасное, чтобы сделать там нечто ужасное, - это заблуждение стало распространенной причиной общественных протестов. Девелоперы сегодня работают со сложно структурированным спросом на рынке, где потребитель голосует рублем - как никогда действует естественный отбор в пользу качественных гармоничных проектов с функционалом, сервисами и базовыми эмоциональными смыслами.

Глубоко убеждена, что для выстраивания цивилизованного диалога власти, общественности и девелоперского бизнеса необходимо создание площадки, на которой представители общественных и градозащитных сообществ - в соответствии с одинаковыми для всех правилами - имели бы возможность высказывать мнение в отношении реализации важных для города проектов. Единый орган позволил бы упорядочить процедуру выдвижения общественных инициатив в соответствии с разработанным регламентом, - предложила Ольга Смирнова.

Девелоперы находятся в более сложном положении на фоне других своих коллег, ведь строительство - это длинные инвестиции.

 - Да, сейчас продажи идут неплохо за счет стимулирования спроса льготной ипотекой с господдержкой, но, чтобы просчитать экономику проекта на долгий срок, правила игры должны быть постоянными, а они постоянно меняются, - говорит директор по развитию "Л1" Надежда Калашникова. - У нас были примеры, когда ликвидные участки изымали уже на этапе проектирования, когда нами уже были затрачены определенные средства. Сейчас мы получаем разрешительную документацию на два новых проекта. Это масштабный процесс, когда разные комитеты присылают свои многочисленные пожелания, - комитету по образованию нужно одно, комитету по транспорту - другое, получается целый набор обременений для девелопера, что почти исключает положительный баланс в экономике проекта.

По словам Калашниковой, жизнь девелоперов осложнили еще и проектное финансирование и эскроу-счета, сделавшие деньги более дорогими. Вторая проблема всех девелоперов, строящих в городской черте, - недовольство жителей соседних домов, несмотря на то, что со временем благоустройство района, которым занимается девелопер, повысит стоимость их жилья. Все это дает основания беспокоиться за новые проекты компании, хотя эта застройка и прописана в градплане, а сами участки - просто пустыри.

 - Мы сами, в первую очередь, заинтересованы в инфраструктурном развитии нового места, так как это прибавляет ему привлекательности в глазах покупателей квартир, - говорит Калашникова. - Но алгоритмы передачи на баланс социальных, транспортных объектов до сих пор четко не прописаны. Девелопер ходит по кругу и решает все, начиная от инженерии и дорог, заканчивая "социалкой". А потом остается с этими школами и садами наедине - пока они не на балансе города, нужно тратиться на их содержание. При этом никто не несет ответственность за срывы договоренностей, для чиновников нет прописанных санкций, нет передачи ответственности от чиновника к другому.

Доверие как фактор роста

Из 26 экономически развитых стран в 2020 году Россия занимает последнее место по Edelman trust Barometer - индексу доверия к государству, бизнесу, СМИ и НКО. Увеличение этого индекса на 10% по статистике приводит к 20% росу ВВП на душу населения. Если повысить этот показатель доверия с наших 30% до 70-80%, как в развитых странах, мы получили бы совершенно другую экономику и уровень спроса - такие данные привел основатель инвестиционного бюро Syncing Group Дмитрий Синкин. По его мнению, мы отстаем от европейских и других развитых стран на 40% и более по показателю доверия. То есть наш потенциал - до 80% роста среднедушевого ВВП, с 10 до 18 тыс. долларов в год на человека.

 - Доверие складывается из нескольких элементов, - пояснил эксперт. - Это, во-первых, физическая защита инвесторов, то есть правоохранительная система, уровень недоверия к которой у нас порядка 70%; это юридическая и судебная защита (негативно относятся 55-60%) - возможность отстоять свою правоту в суде. Также это эффективность госуправления - мы не говорим слово "коррупция", а подразумеваем взаимную открытость государства и бизнеса. Также сюда входит доверие к контрольно-надзорным органам и уровень грамотности для поиска и оценки инвестиций. За счет последних (рост +4,5% в год) можно совершить экономический скачок - рост ВВП плюс 3% в год, реальная зарплата плюс 2% в год, как прописано в "Общенациональном плане действий ...", принятом недавно Федеральным Правительством. Но без инвестклимата, базирующегося на доверии, это невозможно. Классические механизмы - офсетные и специальные инвестконтракты, ОЭЗ и налоговые льготы, снижение процентных ставок и разгон инфляции - в данном случае сами по себе не помогут, нужны структурные изменения в экономике и доверие в каждой из сфер.

Загрузка производственных мощностей в стране всего 60-65% относительно максимума в среднем в течение 10 лет, тогда как в США - 80%, и это двигает инвестиционную активность. По словам Дмитрия Синкина, инвестиции в РФ только поддерживают производственные мощности. Доля инвестиций у нас в среднем за 10 лет всего 20-21% от ВВП на уровне развитых стран (для сравнения, в Китае - по 40-45% от ВВП). В таком случае бизнес предпочитает выводить деньги за рубеж - за 10 лет отток капитала из страны составил около 600 млрд долларов или 3-4% ВВП.

 - Для развития инвестиций нужен ряд факторов, - добавил партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям Адвокатского бюро "Качкин и Партнеры" Дмитрий Некрестьянов. - Во-первых, дешевые деньги - сейчас кредитование стало доступно в сравнении с теми ставками, что были лет пять назад. Во-вторых, стабильность правил и защиты инвестиций. В законах написано: в случае изменения законодательства инвестор доводит свой проект до конца по старым правилам. На практике это голословная декларация, и часто инвестор в суде узнает, что он все потерял и никто ему ничего не компенсирует. И утраченное доверие уже не вернуть.

Яркий пример - программа "Памятники за рубль", предлагающая инвесторам вложиться в реконструкцию ветшающих зданий-памятников в обмен право аренды за рубль на 49 лет. Как отметил Дмитрий Некрестьянов, еще при обсуждении этой программы обозначили главный ее риск - государство может передумать. Как раз это мы и наблюдаем. Недавно случился ряд громких скандалов в Москве и Екатеринбурге - там инвесторам передали несколько объектов по программе "памятники за 1 рубль". Бизнесмены вложились и уже 3-5 лет занимались ремонтом, но потом эти объекты были переданы институту развития Дом.РФ, который по специальному законодательству вправе в одностороннем порядке прекращать любую аренду и пользование переданными ему объектами без компенсаций за такое расторжение. В итоге аренда прекращена, объекты переданы на торги, а инвесторы лишились этих объектов без какой-либо компенсации. После такого подрыва доверия к программе она вряд ли будет работать, считает эксперт.

Или еще один пример из Петербурга - девелопер получил участок у города под строительство оздоровительного центра и два года разрабатывал проектную документацию, но получил отрицательное заключение экспертизы. Оказалось, по проекту планировки территории (ППТ) подобный объект на территории не разместить из-за ограничений плотности застройки, а уменьшить габариты объекта инвестор не вправе, так как его параметры установлены постановлением правительства Санкт-Петербурга и за нарушение установленных требований к объекту штрафуют. Смысл предоставления властями участка под строительство с заведомо нереализуемым объектом в этом случае вообще непонятен. В итоге бизнес уже потратился на аренду и проектирование, попытка изменить ППТ займет еще год, и тогда уже велика вероятность не уложиться сроки. И по мнению чиновников, это все риски инвестора - он сам должен был видеть проблему.

Баланс целей и интересов

 - Инвестору на самом деле нужны три вещи - стабильные правила, которые не переписываются по ходу, чтобы начать и закончить проект в тех же условиях, - подытожил Некрестьянов. - Второе - поддержка от государства в случае проблем. И третье - возврат инвестиций и справедливая компенсация в случае изменения общественной нужды, из-за которой завернули проект.

 - У Петербурга нет проблем с инвесторами - это у инвесторов проблемы с Петербургом, - также подвел итоги Максим Соболев. - Федеральные проекты все носят на руках, а у средних и малых - проблемы с властями на уровне исполнения, потому что они вязнут в этой рутине. Часто вопрос находится в смежной сфере нескольких городских комитетов, при этом излишняя заформализованность отношений таких комитетов тормозит решение вопроса. В итоге вместе они работать не хотят, брать ответственность конкретно на себя - тоже. С властями Ленобласти взаимодействовать легче, так как решение вопросов проходит быстрее. Для примера - в Петербурге мы не можем разобраться с одним вопросом уже 11 месяцев из-за того, что один комитет ждет документы из суда, а ему якобы не отвечают.

 - Федеральные проекты - фарма, IT, логистика - находят свою поддержку, но иногда от отчаяния кажется - может девелопмент не входит в инвестприоритеты города? - задала вопрос Ольга Смирнова. - Может, нам стоит сдать объекты и реклассифицироваться, если нет цели инфраструктурного и интеллектуального развития города? Мы понимаем все ограничения, социальные и градостроительные. Но бизнесу нужна прибыль, должен же быть разумный баланс целей всех сторон процесса.

 - Разрастание города неизбежно, но инвесторам надо дать возможность сделать это строительство красивым, заработать самим и дать заработать городу, - добавила Надежда Калашникова. - Например, в морском Петербурге не хватает причалов, а мы годами не можем согласовать причал для легкомоторных судов в одном из наших ЖК - нужно согласование трех комитетов.

 - Проблема в области осмысленного правоприменения, - считает Анна Королева. - У нас заложены все предпосылки в законодательство, инвестиционный климат простимулирован, но необходима фигура арбитра, который обеспечит исполнение законов. И им кроме органов власти никто быть не может.

Дмитрий Борисов все же внес позитивную ноту в обсуждение, показав, что не все так плохо. Есть регион, где федеральное законодательство всегда трактуется в пользу инвестора, а профильные чиновники готовы к диалогу 24/7. Такой пример - Белгородская область, где у компании "Полисан" дочернее предприятие по производству субстанций. С 2020 года компания реализует инвестиционный проект на 700 млн рублей, направленный на модернизацию производства и увеличение мощностей. По итогам 2019 года Белгородская область занимает первое место по темпам роста ВРП среди несырьевых субъектов РФ. По словам Борисова, бизнесу здесь предложат несколько схем, помогут с решением проблем, а вице-губернатор всегда открыт к диалогу с инвестором и решению проблем.

Почему в Петербурге так не получается - все еще открытый вопрос. Эксперты считают, что городские чиновники просто не заинтересованы делать хорошо и активно, чтобы избежать возможных рисков. Участники стола готовы письменно декларировать свою позицию с подробным изложением всех описанных проблем и продолжить диалог с властями на "Фонтанке".

Анна Романова, "Фонтанка.ру"

начальник отдела организации взаимодействия с инвесторами (фронт-офис) ГУП "Управление инвестиций" Анна Королева

директор по развитию "Л1" Надежда Калашникова

директор по инвестициям ВТБ Девелопмент Александр Паршуков

Директор по коммерческой недвижимости АО "ЮИТ Санкт-Петербург" Максим Соболев

коммерческий директор ООО "НТФФ "ПОЛИСАН" Дмитрий Борисов

директор по доступу на рынок BIOCAD Валентин Додонов

основатель инвестиционного бюро Syncing Group Дмитрий Синкин

партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям Адвокатского бюро "Качкин и Партнеры" Дмитрий Некрестьянов

генеральный директор АО "ИТМО Хайпарк" Андрей Назаров

операционный директор девелоперской группы PLG Ольга Смирнова

[**https://www.fontanka.ru/2020/11/19/69556743/**](https://www.fontanka.ru/2020/11/19/69556743/)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 19 ноября 2020, Кризис доверия: почему инвесторы и городские власти не могут играть по одним правилам**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=94092933-6B3F-AE4B-B568-09B74379DE4C)

[**Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 19 ноября 2020, Кризис доверия. Почему инвесторы и городские власти не могут играть по одним правилам**](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/biz/65944710/)

Недвижимость и строительство Петербурга (nsp.ru), Санкт-Петербург, 19 ноября 2020

Пополнение в Буграх

Автор: Гинев Павел

ГК "Прок" анонсировала старт проекта в Буграх. Жилой комплекс комфорт-класса "Стороны света" рассчитан на 2294 квартиры с чистовой отделкой.

В отделе продаж девелопера рассказали NSP, что реализация квартир начнется ориентировочно в январе, а с ценами компания определится ближе к концу декабря. Жилой комплекс будет состоять из четырех корпусов, объединенных в общую архитектурную композицию. Известно, что дома будут 12-этажными (это максимально разрешенная высотность по действующим РНГП), квартирография - обширная - от студий до трехкомнатных, включая европланировки.

Застройщик обещает реализовать концепцию "двор без машин", обеспечить круглосуточную охрану придомовой территории, разбить современные детские площадки с мягким покрытием, оборудовать спортивные зоны с тренажерами. В подъездах предусмотрены колясочные. Чистовую отделку покупатели смогут выбрать из двух вариантов. По поводу создания социальной инфраструктуры на сайте застройщика нет ни слова.

ГК "Прок" на строительном рынке Петербурга работает с 1993 года, в основном в качестве генподрядчика. Однако на счету компании пять самостоятельно реализованных проектов. Шестой - это довольно крупный ЖК "Шуваловский дуэт" на Парнасе. Первая очередь уже сдана, вторую планируют ввести до конца года.

Застройщик относится к числу небольших компаний, которые концентрируют все ресурсы на одном проекте, не распыляясь на несколько. Многие эксперты предрекают значительное сокращение числа таких девелоперов из-за реформы "долевки" и перехода на проектное финансирование. Причина в том, что банки больше любят работать с крупным бизнесом. Однако ГК "Прок" явно имеет планы на дальнейшее развитие. Она продолжает искать участки под жилищное строительство, в том числе в аренду на инвестусловиях.

[**https://nsp.ru/26846-popolnenie-v-bugrax**](https://nsp.ru/26846-popolnenie-v-bugrax)

Новый компаньон (newsko.ru), Пермь, 19 ноября 2020

Пермь является аутсайдером среди городов-миллионников по количеству продаваемых квартир

Пермь занимает последнее место среди городов России с населением 1 млн и более человек по количеству выставленных на продажу квартир как первичного, так и вторичного рынка жилья. Об этом сообщает портал Restate.

Всего на территории Перми на продажу выставлено 7,8 тыс. квартир. Для сравнения, в занимающем в рейтинге второе место Санкт-Петербурге выставлено 47,7 тыс. квартир. До Москвы далеко всем городам - там выставлено 70,3 тыс. квартир.

При этом, Москва является аутсайдером о количеству продаваемых квартир в расчете на 1 тыс. постоянного населения (5,5 квартир). Лидер по этому показателю - Ростов-на-Дону (27,1 квартир на 1 тыс. человек). В среднем в городах-миллионниках на 1 тыс. жителей на продажу выставлено 7,3 квартиры.

Всего в России (не только в городах-миллионниках) на продажу выставлено 1,06 млн квартир. При этом в 2020 году в 12 из 15 городов-миллионников количество продаваемых квартир снизилось по сравнению с 2019 годом.

Наталья Гарифуллина, заместитель гендиректора по маркетингу "Талан":

 - Тенденция снижения предложения на рынке жилья большинства "миллионников" особенно ярко наблюдается на первичном рынке. Временной лаг от приобретения земельного участка до начала строительства и продаж составляет от нескольких месяцев до нескольких лет. До полугода уходит на получение проектного финансирования. Поэтому застройщики в условиях большого спроса реализовали большой объем квартир, но оказались не готовы вывести на рынок достаточное количество новых объектов. Подпишитесь на наш Telegram-канал и будьте в курсе главных новостей.

[**https://www.newsko.ru/news/nk-6250456.html**](https://www.newsko.ru/news/nk-6250456.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Пермь (perm.bezformata.com), Пермь, 19 ноября 2020, Пермь является аутсайдером среди городов-миллионников по количеству продаваемых квартир**](https://perm.bezformata.com/listnews/po-kolichestvu-prodavaemih-kvartir/88953503/)

[**Gorodskoyportal.ru/perm, Пермь, 19 ноября 2020, Пермь является аутсайдером среди городов-миллионников по количеству продаваемых квартир**](http://gorodskoyportal.ru/perm/news/news/65943794/)

Бабаюртовские вести (vesti-babaurt.ru), с. Бабаюрт, 19 ноября 2020

Дагестан рискует потерять застройщиков из-за перехода на новую систему ввода жилья

На собрании в Гильдии строителей Северо-Кавказского федерального округа сообщили о том, что переход на эскроу-счета привел к снижению ввода жилья. Об этом сообщает издание "Мирмол".

Как передает источник, по состоянию на ноябрь этого года всего одна строительная организация заключила договор и подала необходимые документы для участия в новой системе долевого строительства.

"Из-за этого план по вводу жилья республикой может быть не выполнен. Также не удастся сократить количество рабочих мест в строительстве и выйти на стадию банкротства многих застройщиков", - сказал вице-премьер Инсаф Хайруллин.

Он также сообщил, что из-за некоторых технических нарушений при постройке, в республике будут обследованы более 450 объектов.

[**http://vesti-babaurt.ru/newsreg/media/2020/11/19/dagestan-riskuet-poteryat-zastrojschikov-iz-za-perehoda-na-novuyu-sistemu-vvoda-zhilya/**](http://vesti-babaurt.ru/newsreg/media/2020/11/19/dagestan-riskuet-poteryat-zastrojschikov-iz-za-perehoda-na-novuyu-sistemu-vvoda-zhilya/)

Ради дома PRO (radidomapro.ru), Москва, 19 ноября 2020

Пять препятствий для развития ИЖС: взгляд девелопера

В последнее время тема развития индивидуального жилищного строительства прочно закрепилась в федеральной повестке. На практике, однако, специализирующиеся на "малоэтажке" девелоперы по-прежнему сталкиваются с целым рядом ограничений. О главных из них рассказал председатель совета директоров Kaskad Family Валерий Мищенко.

Развитию ИЖС в России препятствуют пять главных факторов, рассказал на организованной Ассоциацией деревянного домостроения конференции "Во что инвестировать в 2021 году: деревообработка и домостроение" председатель совета директоров Kaskad Family Валерий Мищенко.

Первым препятствием, по его словам, является отсутствие юридического определения ИЖС, в результате чего под эту категорию попадают и коттеджи, возведенные профессиональными девелоперами, и объекты самостроя, введенные по дачной амнистии. "Слабость" терминологии влечет за собой отсутствие стандартов, на которые участники рынка могли бы ориентироваться.

Второй ограничивающий фактор - финансовый. В малоэтажном сегменте не развита ни ипотека, ни проектное финансирование. Если в домах, строящихся по 214-ФЗ, соотношение денег потребителей и денег банков сегодня составляет 1/5, то в ИЖС в лучшем случае 1/1. "Иными словами, у тебя в работе находится очень много собственных денег. Ипотека появляется только тогда, когда есть свидетельство на дом. На этапе строительства ипотеки в ИЖС сегодня не существует", - заявил Мищенко.

Третья проблема связана с региональной политикой в отношении режимов землепользования и в частности - зон комплексного и устойчивого развития территорий (КУРТ). Последние предполагают, в частности, соблюдение определенных нормативов по коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуре. "Пусть все территории, которые развиваются с помощью ИЖС, будут либо вовлечены в соцобязательства, либо нет. Очень странно, когда у тебя одна территория накрыта КУРТ, и ты "попадаешь" на все РНГП со всеми школами, детскими садами и получаешь до 1 млн затрат, а сосед, у которого земля КУРТ не накрыта, выходит с ценовым преимуществом, рынком абсолютно не оправданным", - посетовал эксперт.

Четвертый тормоз индустрии - низкая производственная база, прежде всего - в сегменте деревянного домостроения. При росте спроса девелоперы должны иметь возможность оперативно обеспечить себя домокомплектами. "К сожалению, у нас по пальцам можно пересчитать предприятия, которые готовы с сопоставимым качеством обеспечить таких, как мы, девелоперов нужным количеством квадратных метров", - констатировал Мищенко.

Наконец, пятый момент связан с тем, как сами девелоперы развивают свои участки. Оптимальным вариантом, по мнению эксперта, является такой, при котором все коммуникации подготовлены заранее, а сами дома "сажаются" уже на готовые слоты. "Эту конструкцию нам нравится применять, но мы можем реализовать ее в масштабе 50 домов, - отметил застройщик. - В масштабе 500 домов сделать это сейчас в России невозможно, потому что нет инструментов проектного финансирования".

[**https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/stroytelstvo/kapitalnoye/piatig-prepiatstvij-dlia-razvitiia-izhs--vzgliad-d-68793.php**](https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/stroytelstvo/kapitalnoye/piatig-prepiatstvij-dlia-razvitiia-izhs--vzgliad-d-68793.php)

Realtymag.ru, Кубинка, 19 ноября 2020

Количество квартир в продаже в городах-миллионниках сократилось на 19%

На сегодняшний день на рынке недвижимости России предлагается 1,06 млн квартир.

Примерно треть предложения представлена пятнадцатью городами-миллионниками (338,5 тысяч единиц). Исследование провели аналитики федерального девелопера "Талан".

Как сообщают эксперты, за последний год (с октября 2019 по октябрь 2020 года) число квартир в продаже сократилось на 19%.

Исключениями стали только

Уфа, где прирост составил 0,2%,

Казань (+17,8%) и

Волгоград (+52,7%).

Причина роста количества предлагаемых квартир в Волгограде кроется в невысоком спросе на жилье в городе. Причем, эксперты отмечают существенное снижение спроса именно в 2020 году: количество договоров долевого участия за первое полугодие текущего года сократилось на 30%.

По мнению Натальи Гарифуллиной, заместителя генерального директора по маркетингу компании "Талан", тенденция снижения предложения на рынке жилья большиинства миллионников особенно ярко наблюдается на первичном рынке. Временной лаг от приобретения земельного участка до начала строительства и продаж составляет от нескольких месяцев до нескольких лет. До полугода уходит на получение проектного финансирования. Поэтому застройщики в условиях большого спроса реализовали большой объем квартир, но оказались не готовы вывести на рынок достаточное количество новых объектов.

Ожидаемо, что по объему предложения со значительным отрывом лидирует Москва. В столице текущее количество экспонируемых квартир - 70,3 тысячи. В остальных городах-миллионниках показатель составляет от 7,8 тысяч (в Перми) до 47,7 тысячи (в Санкт-Петербурге). Несмотря на максимальный объем предложений, Москва является аутсайдером по количеству квартир в расчете на 1 тысячу постоянного населения (всего 5,5 квартир). Если говорить о лидере среди городов-миллионников по этому показателю, то им является Ростов-на-Дону, в котором на тысячу человек приходится 27,1 продающихся квартир. В среднем же по всем пятнадцати городам-миллионникам на тысячу жителей продается 7,3 квартир.

Материал предоставлен : Яна Максимова

[**https://www.realtymag.ru/novosti-nedvizhimosti/regions/kolichestvo-kvartir-v-prodazhe-v-gorodakh-millionnikakh-sokratilos/**](https://www.realtymag.ru/novosti-nedvizhimosti/regions/kolichestvo-kvartir-v-prodazhe-v-gorodakh-millionnikakh-sokratilos/)

**Похожие сообщения (1):**

[**Мир квартир (journal.mirkvartir.ru), Москва, 20 ноября 2020, Число квартир в продаже в городах-миллионниках уменьшилось на 19%**](https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2020/11/20/flats/)

Эксперт РА (raexpert.ru), Москва, 19 ноября 2020

"Эксперт РА" подтвердил рейтинг компании "ГК "Пионер" на уровне ruBBB+

Москва, 19 ноября 2020 г.

Рейтинговое агентство "Эксперт РА" подтвердило рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании "ГК "Пионер" на уровне ruBBB+. Прогноз по рейтингу - стабильный

АО "ГК "Пионер" (далее - "ГК "Пионер", "компания") является классическим девелопером, который осуществляет строительство объектов жилой и коммерческой недвижимости в г. Москве и Санкт-Петербурге. Основные проекты компания реализует под брендами "YES" и "LIFE".

В 2019 году компанией была пересмотрена стратегия развития в части регионов деятельности. В ближайшей перспективе компания планирует сконцентрировать усилия на развитии исключительно в г. Москве после завершения проектов в Санкт-Петербурге. Компания осуществляет строительство преимущественно проектов комфорт и бизнес классов. Московский регион, по мнению агентства, является одним из самых инвестиционно привлекательных регионов России ввиду высокого значения среднедушевых доходов населения, что оказывает поддержку конкурентным позициям компании. Вследствие этого компания демонстрирует высокие показатели рентабельности. За период 30.06.2019-30.06.2020 EBITDA margin составила 28%, за аналогичный период годом ранее - 22%, а на горизонте в следующие 2 года от отчетной даты - не будет ниже 25%.

По данными компании, в настоящий момент в различных стадиях строительства находятся проекты, совокупная площадь которых составляет около 450 тыс. кв. м, что по мнению агентства, характеризуется невысокими масштабами деятельности и свидетельствует об ограниченных рыночных позициях в силу большого отставания от лидеров рынка. Портфель проектов компании характеризуется высокой диверсификацией - доля крупнейшего проекта LIFE-Варшавская составляет около 35% в общем объеме продаж по текущим проектам, что оказывает положительное влияние на рейтинговую оценку. Агентство сдержанно оценивает обеспеченность компании земельным банком. По расчетам агентства, для поддержания текущих масштабов бизнеса (темпы строительства и объемы продаж) на горизонте около 2 лет компании необходимо осуществлять инвестиции в земельный банк.

Агентство консервативно оценивает отраслевые риски компании. Жилищное строительство в России - это отрасль повышенного риска, прежде всего в силу долгосрочного цикла работ и снижения на протяжении последних пяти лет реальных располагаемых доходов населения. Объем просроченной задолженности контрагентов в этой отрасли существенно превышает средний уровень по экономике. Кроме того, распространение коронавирусной инфекции по миру и последовавшее за этим ухудшение макроэкономических условий сокращает платежеспособный спрос на продукцию застройщиков. Вследствие этого агентство консервативно оценивает подверженность отрасли внешним шокам. Однако, реализуемые государством меры по поддержанию строительного сектора, главным образом в виде субсидирования процентных ставок по ипотеке, в значительной степени нивелируют снижение спроса на квартиры из-за макроэкономических изменений. Девелоперская деятельность в России характеризуется высокой конкуренцией. На 20 крупнейших девелоперских компаний приходится около четверти текущего объема строительства, что свидетельствует о невысоких барьерах для входа в отрасль.

Во второй половине 2019 года компания приобрела контрольный пакет в компании, реализующей проект строительства недвижимости в г. Нью-Йорке. Однако, по мнению компании, успешность реализации этого проекта оказывает крайне ограниченное влияние на деятельность ГК Пионер. На текущий момент определены основные показатели проекта, привлечено проектное финансирование для реализации проекта. При этом по условиям проектного финансирования отсутствует регресс по обязательствам проекта на ГК Пионер, что говорит о его независимости. В результате этого при оценке метрик долговой нагрузки не учитывался размер обязательств по проекту, что также не оказало влияния на уровень валютных рисков. Также на текущий момент проект не требует финансирования со стороны ГК Пионер, а его денежные потоки не учитываются в потоках ГК Пионер в среднесрочной перспективе. Вследствие этого агентство не учитывало проектное финансирование по этому проекту в финансовых показателях ГК Пионер.

Компания характеризуется низкой долговой нагрузкой и высокими показателями обслуживания процентной нагрузки. Отношение долга, за исключением объема проектного финансирования, покрытого денежными средствами на эскроу-счетах и проектного финансирования по проекту в Нью-Йорке, на 30.06.2020 (далее - отчетная дата) к EBITDA LTM составляет 1,1х, годом ранее аналогичный показатель составлял 1,2х. На горизонте 2018-2021 гг. отношение EBITDA/годовые процентные выплаты по расчетам агентства составляет в среднем 4,6х. В 2020 году значительно выросло количество проектов, которые компания реализовывает по новому законодательству через эскроу-счета с привлечением проектного финансирования. По прогнозам компании около 30% продаж по итогам 2020 года будет осуществлено через механизм эскроу-счетов. Вследствие этого, а также планов компании по увеличению земельного банка, у компании будет значительно увеличиваться долговой портфель. Однако, учитывая успешный опыт работы, по мнению агентства, компания сможет поддерживать продажи по проектам и аккумулировать на счетах объем средств на сопоставимом уровне с выборкой кредитных средств. В результате этого будет применяться пониженная процентная ставка, что не должно существенно ухудшить показали обслуживания долговой нагрузки, а также в значительной степени нивелировать рост общего уровня долговой нагрузки. По расчетам агентства, на конец 2021 года отношение долга к EBITDA будет на уровне около 2х, а отношение EBITDA к процентным расходам будет составлять около 3,5х. Дополнительную поддержку рейтинговой оценке в части долговой нагрузки оказывает значительный объем собственных средств компании. На отчетную дату отношение собственных средств к активам составляло 0,27.

Также вследствие активного наращивания проектов, реализуемых через механизм проектного финансирования, у компании будет наблюдаться отрицательный операционный денежный поток в среднесрочной перспективе. При этом компания имеет многолетний опыт работы с крупнейшими кредиторами, в результате чего, по мнению агентства, у компании не возникнет сложностей в получении финансирования в необходимом объеме и показатели ликвидности будут находиться на приемлемом уровне. Дополнительную поддержку ликвидности компании оказывает сбалансированный долговой портфель без пиковых погашений в среднесрочной перспективе.

Агентство позитивно оценивает блок корпоративных рисков. Компания придерживается высоких стандартов раскрытия финансовой информации и стратегического планирования. Однако, давление на рейтинговую оценку в части информационной прозрачности оказывает ограниченная публикация операционных показателей компании в открытом доступе. Организационная структура ГК Пионер в целом характеризуется высокой прозрачностью, в том числе составом акционеров. Положительное влияние на корпоративное управление оказывает разработанная дивидендная политика. При этом сдерживающее влияние в части корпоративного управления оказывает отсутствие независимого члена в составе совета директоров.

По данным консолидированной отчетности по стандартам МСФО, на 30.06.2020 активы компании составляли 64,1 млрд руб., капитал - 17,1 млрд руб. Выручка за 2019 год составила 40 млрд руб., чистая прибыль - 7,6 млрд руб.

Контакты для СМИ: pr@raexpert.ru, тел.: +7 (495) 225-34-44.

Кредитный рейтинг АО "ГК "Пионер" был впервые опубликован 17.04.2018. Предыдущий рейтинговый пресс-релиз по данному объекту рейтинга был опубликован 20.11.2019.

Кредитный рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по нему ожидается не позднее года с даты выпуска настоящего пресс-релиза.

При присвоении кредитного рейтинга применялась методология присвоения рейтингов кредитоспособности нефинансовым компаниям https://raexpert.ru/ratings/methods/current (вступила в силу 01.09.2020).

Присвоенный рейтинг и прогноз по нему отражают всю существенную информацию в отношении объекта рейтинга, имеющуюся у АО "Эксперт РА", достоверность и качество которой, по мнению АО "Эксперт РА", являются надлежащими. Ключевыми источниками информации, использованными в рамках рейтингового анализа, являлись данные Банка России, АО "ГК "Пионер", а также данные АО "Эксперт РА". Информация, используемая АО "Эксперт РА" в рамках рейтингового анализа, являлась достаточной для применения методологии.

Кредитный рейтинг был присвоен в рамках заключенного договора, АО "ГК "Пионер" принимало участие в присвоении рейтинга.

Число участников рейтингового комитета было достаточным для обеспечения кворума. Ведущий рейтинговый аналитик представил членам рейтингового комитета факторы, влияющие на рейтинг, члены комитета выразили свои мнения и предложения. Председатель рейтингового комитета предоставил возможность каждому члену рейтингового комитета высказать свое мнение до начала процедуры голосования.

АО "Эксперт РА" в течение последних 12 месяцев не оказывало АО "ГК "Пионер" дополнительных услуг.

Кредитные рейтинги, присваиваемые АО "Эксперт РА", выражают мнение АО "Эксперт РА" относительно способности рейтингуемого лица (эмитента) исполнять принятые на себя финансовые обязательства и (или) о кредитном риске его отдельных финансовых обязательств и не являются установлением фактов или рекомендацией покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения.

Присваиваемые АО "Эксперт РА" рейтинги отражают всю относящуюся к объекту рейтинга и находящуюся в распоряжении АО "Эксперт РА" информацию, качество и достоверность которой, по мнению АО "Эксперт РА", являются надлежащими.

АО "Эксперт РА" не проводит аудита представленной рейтингуемыми лицами отчетности и иных данных и не несет ответственность за их точность и полноту. АО "Эксперт РА" не несет ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с рейтингом, совершенными АО "Эксперт РА" рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в пресс-релизах, выпущенных АО "Эксперт РА", или отсутствием всего перечисленного.

Представленная информация актуальна на дату ее публикации. АО "Эксперт РА" вправе вносить изменения в представленную информацию без дополнительного уведомления, если иное не определено договором с контрагентом или требованиями законодательства РФ. Единственным источником, отражающим актуальное состояние рейтинга, является официальный интернет-сайт АО "Эксперт РА" www.raexpert.ru.

[**https://www.raexpert.ru/releases/2020/nov19b/**](https://www.raexpert.ru/releases/2020/nov19b/)

ИА Regnum, Москва, 19 ноября 2020

Доступность квартир по льготной ипотеке в Новой Москве составила 98%

Москва, 19 ноября 2020, 13:40 - REGNUM Около 98% квартир в новостройках Троицкого и Новомосковского административного округа (ТиНАО) Москвы доступны для приобретения по программе льготной ипотеки со ставкой в 6,5%. Об этом 19 ноября сообщается на сайте департамента развития новых территорий столицы

Доступность квартир в Новой Москве объясняется их стоимостью. Средняя цена квадратного метра в квартирах ТиНАО составляет около 135 тыс. рублей, отметил глава департамента развития новых территорий города Владимир Жидкин. Самыми популярными у новоселов районами ТиНАО глава ведомства назвал Коммунарку, Саларьево и Мосрентген, расположенные вблизи МКАД.

Отмечается, что на конец октября в новостройках в старых границах столицы только 54% квартир на экспозиции можно было приобрести с привлечением льготной ипотеки (с кредитом 12 миллионов рублей и бюджетом покупки до 15 миллионов рублей). В ТиНАО доля подобных лотов составила 98%.

"Когда на новых территориях открываются новые станции метро, цена жилья в данной локации повышается на десять-пятнадцать процентов за "квадрат". Для сравнения: средняя цена в Москве в старых границах составляет порядка 240 тысяч рублей за квадратный метр", - рассказал Жидкин.

Читайте развитие сюжета: Для ликвидации наледи в Подмосковье задействовали 900 единиц спецтехники

История вопроса

Несмотря на негативные прогнозы многих экспертов, после падения во время мирового экономического кризиса 2008 года цены на недвижимость почти во всем мире показывали стабильный рост. Активно действует на мировом рынке жилья Китай, демонстрирующий бурный экономический рост внутри страны и активно вкладывающийся в недвижимость других стран.

 В России высокая цена на недвижимость в крупных городах является давней проблемой. Одним из решений здесь могли бы стать новостройки, однако дольщики вынуждены брать на себя высокие риски, связанные с возможным банкротством строительной компании.

 Защитить права граждан должен переход на проектное финансирование, при котором деньги на строительство новостроек выделяются банком, а средства дольщиков передаются компании-девелоперу только после сдачи объекта. Однако такой подход грозит новым ростом цен и разорением мелких застройщиков.

[**https://regnum.ru/news/3119823.html**](https://regnum.ru/news/3119823.html)

Restate.ru, Санкт-Петербург, 19 ноября 2020

Предложение на рынке недвижимости упало в 12 городах-миллионниках. А в трех - выросло

За последний календарный год количество квартир в открытой продаже в 15 российских мегаполисах с населением более 1 миллиона человек уменьшилось на 19%

По данным федерального девелопера "Талан", сейчас на российском рынке недвижимости (как превичном, так и вторичном) экспонируется 1,06 млн квартир. Примерно треть предложения приходится на 15 городов-миллионников - 338,5 тыс. квартир.

В 12 из них предложение по сравнению с октябрем 2019 года уменьшилось, в Уфе осталось практически на том же уровне (+0,2%), в Казани выросло на 17,8%, а в Волгограде - на рекордные 52,7%. Последнее связано с в принципе невысоким спросом на жилье в этом городе, причем эта тенденция особенно ярко проявилась в первой половине текущего года.

"Тенденция снижения предложения на рынке жилья большиинства "миллионников" особенно ярко наблюдается на первичном рынке. Временной лаг от приобретения земельного участка до начала строительства и продаж составляет от нескольких месяцев до нескольких лет. До полугода уходит на получение проектного финансирования. Поэтому застройщики в условиях большого спроса реализовали большой объем квартир, но оказались не готовы вывести на рынок достаточное количество новых объектов", - объясняет заместитель гендиректора по маркетингу "Талан" Наталья Гарифуллина.

По объему текущего предложения со значительным отрывом лидирует Москва - 70,3 тыс. квартир. В остальных городах-миллионниках показатель составляет от 7,8 тыс. (в Перми) до 47,7 тыс. (в Санкт-Петербурге). Несмотря на это, Москва является аутсайдером по количеству квартир в расчете на 1 тысячу постоянного населения (всего 5,5 квартир). Лидер же - Ростов-на-Дону, в котором на тысячу человек приходится 27,1 квартир в продаже. В среднем же по всем пятнадцати городам-миллионникам на тысячу жителей продается 7,3 квартиры.

Предложение на рынке недвижимости упало в 12 городах-миллионниках. А в трех - выросло

[**https://www.restate.ru/material/predlozhenie-na-rynke-nedvizhimosti-upalo-v-12-gorodahmillionnikah-a-v-treh-vyroslo-173201.html**](https://www.restate.ru/material/predlozhenie-na-rynke-nedvizhimosti-upalo-v-12-gorodahmillionnikah-a-v-treh-vyroslo-173201.html)

Томская Интернет Газета (gt-tomsk.ru), Томск, 19 ноября 2020

За третий квартал в Томской области заключено 193 договора долевого участия в строительстве

Автор: Шиптенко Дмитрий

Фото автора Ivan Samkov: Pexels

По данным исследования компании ЦИАН, изучившей статистику Росреестра, в III квартале 2020 года на первичном рынке страны было заключено 209,9 тыс ДДУ (+29% за год, +60% за квартал). При этом без учета столичного региона - Москвы и Московской области - прирост оказался скромнее (+24% за год и +46% за квартал).

Отмечается, что льготная ипотека не помогла установить новый рекорд - количество сделок в III квартале 2020 года оказалось на 14% меньше, чем во II квартале 2019-го (то есть перед вступлением в силу поправок в 214-ФЗ). Всего за девять месяцев 2020 года на первичном рынке страны заключено 489 тыс ДДУ (на 19% меньше, чем годом ранее), при этом 43% всех сделок пришлось на III квартал.

Кроме того, льготная ипотека не смогла поддержать рынок в 30 российских регионах. В шести из них ДДУ не заключались вовсе, еще в 24 субъектах число сделок за III квартал снизилось в годовой динамике. На сделки с открытием эскроу-счетов в III квартале пришлось 37% от общего объема договоров.

Лидерами по росту спроса стали Томская область (в 15 раз больше сделок, чем годом ранее), Кузбасс (троекратный прирост) и Саратовская область (в 2,2 раза больше ДДУ). При этом в Томской области речь шла о 13 и 193 сделках соответственно, а в Кемеровской области - о 235 и 739 договорах. Показатели Саратовской области составили 719 и 1 613 сделок соответственно.

[**https://gt-tomsk.ru/news/za-tretij-kvartal-v-tomskoj-oblasti-zaklyucheno-193-dogovora-dolevogo-uchastiya-v-stroitelstve/**](https://gt-tomsk.ru/news/za-tretij-kvartal-v-tomskoj-oblasti-zaklyucheno-193-dogovora-dolevogo-uchastiya-v-stroitelstve/)

Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 19 ноября 2020

Город справляется с вызовами

Москва не будет снижать объем инвестиционных программ из-за пандемии коронавируса. В столице продолжается работа над транспортной и дорожной инфраструктурой, созданием комфортной городской среды и реализацией других проектов. При этом у Москвы нет никаких оснований для изменения стратегии развития из-за ситуации с распространением коронавируса. Об этом на форуме "Сильные идеи для нового времени" заявил мэр столицы Сергей Собянин.

Как только ситуация с распространением коронавируса улучшится, экономика начнет быстро восстанавливаться, уверен градоначальник. "2021 год, на мой взгляд, будет тяжелым, может, даже начало года будет тяжелее 2020-го, но к концу года мы уже выйдем на приличные параметры и придем к нормальной экономической ситуации - и в мире, и в стране, и в городе", - сказал Собянин 11 ноября на форуме "Сильные идеи для нового времени".

"Стратегия, направленная на создание конкурентного мирового города, будет продолжена. Она подразумевает развитие инфраструктуры, транспорта, социальное, экономическое развитие, создание комфортного конкурентного города по сравнению с другими мировыми городами. Это наша базовая установка, наша базовая задача, поэтому мы с этой траектории не будем никуда уходить, несмотря на все бюджетные и экономические сложности", - отметил мэр Москвы.

Между тем перед строительной отраслью стоят непростые задачи - к 2030 году обеспечить выполнение показателей нацпроекта и рост жилищного строительства более чем в полтора раза. В течение 10 лет, по словам нового главы Минстроя Ирека Файзуллина, планируется построить более 1 млрд кв. метров жилых корпусов. Таким образом, каждый пятый метр в стране будет новым, а обеспеченность жильем вырастет до 33 кв. метров на человека. Для достижения амбициозных целей министр намерен плотно работать с регионами и усовершенствовать нормативно-правовую базу, чтобы цикл строительства сократился как минимум на год. Предстоит не только обеспечить бесперебойную работу отрасли в условиях второй волны пандемии, но и решить ряд задач для успешного выполнения жилищного нацпроекта.

"Необходимо в первую очередь нарастить темпы строительства до 120 млн кв. метров в год. Это позволит улучшить качество жизни 5 млн семей ежегодно", - обозначил целевые ориентиры Файзуллин. По его словам, ставка будет сделана на комплексный подход, а основными направлениями работы ведомства наряду со строительством нового жилья станет расселение аварийных домов, создание комфортных городских пространств, капремонт и снятие административных барьеров.

По мнению вице-премьера Марата Хуснуллина, программа "Жилье и городская среда" в ближайшие годы должна стать главным драйвером развития экономики страны. Благодаря оказанной правительством поддержке отрасль пока относительно успешно справляется с вызовами: если, по данным на

1 января 2020 года, в стране строили 107 млн кв. метров жилья, то сейчас в строительстве находится порядка 98,5-99 млн. кв. метров. Отрицательная динамика, наблюдавшаяся с начала года, была преодолена в сентябре, когда на рынок вышли 3 млн кв. метров новых проектов. Решение о субсидировании ипотечных ставок привело к взрывному спросу на жилье: за 10 месяцев российские банки выдали более 1,3 млн кредитов на сумму 3,2-3,3 трлн рублей - это больше, чем за весь прошлый год.

На фоне второй волны коронавируса регионы не планируют вводить ограничения для строительной отрасли, которые действовали весной в некоторых субъектах, в том числе и в Москве. "Проведем максимум мероприятий для того, чтобы сохранить здоровье рабочих и не останавливать строительство ни по объектам городского бюджета, ни по инвестиционным проектам", - подчеркивает глава столичного стройкомплекса Андрей Бочкарев. По его словам, пандемия и связанные с ней ограничения не сказались на сроках сдачи жилых домов. За 10 месяцев в Москве фактически выполнили годовой план, обеспечив строительство 3,5 млн кв. метров жилья. Без сбоев идет реализация программы реновации жилого фонда: с начала года было выдано более 40 разрешений на строительство домов, продолжается подбор новых площадок и обсуждение проектов планировок с жителями. Для 2,5 млн обманутых дольщиков московские строители ввели в эксплуатацию 20 домов, в том числе оставшиеся пять корпусов первой очереди ЖК "Царицыно". Сейчас ведутся работы по второй очереди, что позволит вычеркнуть из списков еще 3 тыс. человек. До конца года, несмотря на пандемию, в столице планируется сдать в эксплуатацию около 8,5 млн кв. метров недвижимости, в том числе 3,6 млн кв. метров жилья.

Москва успешно решает вопросы, которые новый министр называет главными для регионов в контексте нацпроекта: это подбор площадок под массовое строительство, разработка проектной документации и создание и подключение к инженерной инфраструктуре. По темпам строительства жилья российская столица уже опережает крупнейшие города мира: за последние 10 лет в Москве построили 85,7 млн кв. метров недвижимости, из них 34,4 млн кв. метров жилья. В ближайшие годы показатели жилищного строительства за счет комплексного освоения территорий будут расти: только в рамках реновации в 2021-2023 годах предстоит спроектировать и построить 3,8 млн кв. метров. Однако из-за пандемии остро встал вопрос с рабочей силой - масштабные стройки требуют постоянного притока рабочих, а границы с большинством стран СНГ все еще закрыты.

Столичные девелоперы называют и другие проблемы, которыми, по их мнению, следует заняться новому руководству Минстроя. Участники рынка ожидают от регулятора совершенствования системы проектного финансирования жилищного строительства, в частности, введения постепенного раскрытия эскроу-счетов, а также продолжения работы по изменению нормативной базы и освобождения стройки от необоснованных ограничений. По их мнению, на уровне правительства необходимо найти способ оптимизировать затраты инвесторов на создание крупных объектов спортивной, развлекательно-познавательной и иной подобной инфраструктуры, в том числе путем оптимизации получения техусловий на присоединение ресурсоемких объектов к инженерным сетям.

[**https://kvartirny-control.ru/novosti/gorod-spravlyaetsya-s-vyzovami/**](https://kvartirny-control.ru/novosti/gorod-spravlyaetsya-s-vyzovami/)

Пресс-релизы Mockwa.com, Москва, 19 ноября 2020

Российская хризотилцементная отрасль демонстрирует уверенный рост

Текущие процессы на российском строительном рынке идут в рамках общей динамики, реагирующей на кризис, связанный с эпидемией коронавируса COVID-19. Экономический "локдаун", падение реальных доходов населения и общая турбулентность как глобальных, так и локальных событий привели к ожидаемому сокращению рынка.

Согласно исследованию маркетингового агентства Liberty Marketing, по итогам 2020 года ввод жилых зданий сократится на 10% в сравнении с 2019 годом. Строительство нежилых зданий также снижается, но чуть меньшими темпами - 5%. Об этом свидетельствуют и данные ФСГС за январь-сентябрь 2020 года: динамика ввода новых объектов снижается, что означает падение рынка строительства.

Основные причины негативных тенденций кроются как в экономическом "локдауне", повлекшем за собой снижение реальных доходов населения (-8% в годовом выражении, антирекорд с 1999 года), так и в более системных явлениях: переход на проектное финансирование, работа по эскроу-счетам.

Если рассматривать отдельные сегменты строительства, то в некоторых из них наблюдается более позитивная картина. Так, потребление материалов для скатных кровель в 2020 году снизится лишь на 3-4%, а для других общестроительных работ - на 6% в сравнении с 2019 годом. По оценке Liberty Marketing, меньшие темпы падения обусловлены активным использованием кровельных материалов и листовых общестроительных материалов в целях капремонта и реконструкции жилого фонда, а также, индивидуальном домостроении, объемы ввода которого могут снизиться к концу 2020 года не более, чем на 1%.

Важно отметить, что, несмотря на общее падение рынка строительства, растет потребление хризотилцементных строительных материалов для скатных кровель и общестроительных работ. По отгрузкам продукции в РФ за январь-сентябрь 2020 отрасль демонстрирует уверенный рост на 6,95% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это объясняется финансовой доступностью хризотилцементных изделий (шифера, плоского инженерного листа, фасадных материалов и др.) наряду с их высоким качеством и долговечностью.

Хризотилцементная продукция решает ряд задач, которые в комплексе делают ее уникальной на отечественном рынке. Так, благодаря природным свойствам хризотилового волокна, все продукты на его основе обладают классом НГ (негорючий). Хризотил-асбест выдерживает нагрев до 1 500 градусов, его прочность на разрыв составляет 300 МПа, он устойчив к механическому воздействию и влиянию неблагоприятных погодных условий. Благодаря этому ряд строительных материалов на основе хризотила можно считать пассивной системой пожарной безопасности, а долгий срок службы (до 50 лет для окрашенного хризотилцементного шифера) существенно сокращает издержки на ремонт зданий.

Более того, проверенные временем строительные материалы подходят для любого климата - от зон Крайнего Севера до Дальнего Востока с его повышенной влажностью. Также важным преимуществом хризотилцементной продукции является ее универсальность - хризотилцементные трубы могут быть использованы при создании и ремонте систем горячего и холодного водоснабжения, прокладки дренажной системы и канализации, а также строительстве мусоропроводов. Простота монтажа и ремонта в сочетании с доступностью материалов обеспечили высокий интерес со стороны управляющих компаний и служб ЖКХ.

Объем использования хризотилцементных изделий в программе капитального ремонта в Самарской области в 2021 году увеличится в несколько раз благодаря положительному опыту использования.

"Доля хризотилцементных изделий в областной программе капитального ремонта существенно выросла по сравнению с прошлыми периодами. Причина заключается в высоких эксплуатационных свойствах кровельных материалов, в частности волнового хризотилового шифера. Благодаря доступности, качеству и удобству монтажа этого проверенного временем материала, мы смогли окончательно решить ряд задач, ранее требовавших постоянного внимания", - отмечает заместитель начальника службы заказчика Самарского фонда капитального ремонта Сергей Бочкарев.

Рост хризотилцементной промышленности обусловлен объективными условиями. К примеру, емкость рынка Приволжского федерального округа на 2021 год только на ремонт скатной кровли в рамках региональной программы капитального ремонта составляет 2 450 домов, а это 3 150 000 листов волнового шифера. Всего в будущем году планируется отремонтировать 7 128 домов на общую сумму 21 537 млн рублей. Также в рамках национального проекта "Жилье и городская среда" предполагается активное финансирование массового строительства новых объектов и ремонта старых, что предусматривает потребность в долговечных, качественных и доступных материалах.

Именно поэтому хризотилцементная отрасль в России сегодня находится на подъеме. Весной 2020 года комбинат АО "Оренбургские минералы" стал владельцем мордовского завода ОАО "ЛАТО", а комбинат "Ураласбест" ранее объединил в составе холдинга четыре производственные площадки. Благодаря укрупнению, производства получили доступ к возможностям технической модернизации, строительства новых производственных линий и роста производительности труда. Так, красноярский комбинат "Волна" является одним из лидеров региона по реализации нацпроекта "Производительность труда и поддержка занятости", что позволило повысить эффективность работ на 36,7% только за первые несколько месяцев участия в программе.

Компании выпускают новые изделия, совершенствуют продукцию - кроме обычного серого шифера на рынке уже несколько лет присутствуют окрашенный хризотилцементный шифер с повышенным сроком службы, фасадные панели различной текстуры и цвета, хризотиловый сайдинг и т.д.

Объяснение у этого феномена простое - в кризис потребитель обращается к понятной и доступной продукции, а хризотилцементные строительные материалы как раз таковы. Они решают все поставленные задачи, обеспечивая долгий срок службы, надежность и безопасность.

[**http://mockwa.com/news/company-4927/**](http://mockwa.com/news/company-4927/)

**Похожие сообщения:**

[**RNX. Промышленность (prom.rnx.ru), Москва, 19 ноября 2020, Российская хризотилцементная отрасль демонстрирует уверенный рост**](http://prom.rnx.ru/text/108967.html)

[**Новости сегодня (novosti-segodnja1.ru), Краснодар, 19 ноября 2020, Доля шифера растет на фоне кризиса**](https://novosti-segodnja1.ru/dolya-shifera-rastet-na-fone-krizisa/)

[**Ural.ru, Екатеринбург, 19 ноября 2020, Хризотилцементные строительные материалы пользуются у россиян повышенным спросом**](http://www.ural.ru/news/press/2020/11/19/news-153956.html)

[**Байкал Информ (baikalinform.ru), Иркутск, 19 ноября 2020, Хризотилцементные строительные материалы пользуются у россиян повышенным спросом**](https://baikalinform.ru/ekonomika-biznes/hrizotiltsementnye-stroitelbnye-materialy-polbzuyutsya-u-rossiyan-povyshennym-sprosom)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 19 ноября 2020, Хризотилцементные строительные материалы пользуются у россиян повышенным спросом**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240975422)

[**Elport.ru, Москва, 19 ноября 2020, Доля шифера растет на фоне кризиса**](https://elport.ru/news/dolya_shifera_rastet_na_fone_krizisa_19761)

[**Компании Урала (ufirms.ru), Екатеринбург, 19 ноября 2020, Российская хризотилцементная отрасль демонстрирует уверенный рост**](https://ufirms.ru/world-2/rossiyskaya-khrizotilcementnaya-otrasl.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 19 ноября 2020, Российская хризотилцементная отрасль демонстрирует уверенный рост**](https://news-life.pro/orenburg/266244468/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 19 ноября 2020, Российская хризотилцементная отрасль демонстрирует уверенный рост**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240972645)

[**Dni24.ru, Курган, 19 ноября 2020, Финансовая доступность и качество хризотилцементных изделий повышает их спрос**](https://dni24.ru/finansovaya-dostupnost-i-kachestvo-xrizotilcementnyx-izdelij-povyshaet-ix-spros/)

[**Новости планеты (novostiplaneti.com), Москва, 19 ноября 2020, Хризотилцементные строительные материалы пользуются у россиян повышенным спросом**](https://novostiplaneti.com/news/hrizotilcementnye-stroitelnye-materialy-polzujutsya-u-rossiyan-povyshennym-sprosom.html)

[**Polotsk24.ru, Полоцк, 19 ноября 2020, Доля шифера растет на фоне кризиса**](https://polotsk24.ru/interesnyie-faktyi/dolya-shifera-rastet-na-fone-krizisa.html)

[**ИА Rainbow (rainbow-news.ru), Калининград, 19 ноября 2020, Финансовая доступность и качество хризотилцементных изделий повышает их спрос**](https://rainbow-news.ru/russia/144081)

[**Мир строек (mirstroek.ru), Москва, 19 ноября 2020, Финансовая доступность и качество хризотилцементных изделий повышает их спрос**](http://www.mirstroek.ru/articles/moreinfo/?id=19764)

[**Бизнес сайт (sitebs.ru), Красноярск, 19 ноября 2020, Российская хризотилцементная отрасль демонстрирует уверенный рост**](http://www.sitebs.ru/blogs/61730.html)

Официальный сайт г. Северобайкальск (egov-buryatia.ru), Северобайкальск, 19 ноября 2020

Долевое строительство и эскроу счета в Бурятии набирают обороты

Название: Долевое строительство и эскроу счета в Бурятии набирают обороты

 Детальный текст на русском:

 Эскроу-счет, это счет, открытый в уполномоченном банке для учета и блокирования денежных средств дольщика. Деньги на таком счете хранятся до момента ввода объекта в эксплуатацию.

На сегодня, по сведениям Единой информационной системы жилищного строительства, с использованием данного механизма в Республике Бурятия строительство осуществляют четыре застройщика: ООО "Бест плюс", АО "Ипотечная корпорация Республики Бурятия", ООО СЗ "Дюпон-Инвест", ООО "СмитИнвест".

С момента государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве, заключенного с использованием эскроу-счета - марта 2020 года, государственными регистраторами прав республики в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о государственной регистрации более 300 договоров.

Заголовок на русском: Долевое строительство и эскроу счета в Бурятии набирают обороты

 Текст анонса на русском: Проектное финансирование долевого жилищного строительства в Бурятии продолжает набирать обороты. Так с 1 июля 2019 года строительные компании могут продавать жилье в многоквартирных домах, которые находятся на начальном этапе строительства, только с открытием эскроу-счетов

[**https://egov-buryatia.ru/gsevbk/press-center/news/detail.php?ELEMENT\_ID=79744**](https://egov-buryatia.ru/gsevbk/press-center/news/detail.php?ELEMENT_ID=79744)

**Похожие сообщения:**

[**Администрации МО Бичурский район (egov-buryatia.ru), с. Бичура, 19 ноября 2020, "Долевое строительство и эскроу счета в Бурятии набирают обороты"**](https://egov-buryatia.ru/bichura/press-center/news/detail.php?ID=79704)

Областная газета (oblgazeta.ru), Екатеринбург, 19 ноября 2020

За 10 месяцев плюс 10: Пресс-релизы: Облгазета

За 10 месяцев 2020 года Управлением Росреестра по Свердловской области зафиксирована положительная динамика по регистрации договоров ипотеки. Общее количество внесенных в Единый государственный реестр недвижимости записей об ипотеке выросло на 10,10% (101 279 за 10 месяцев 2020 и 91 985 за 10 месяцев 2019 года).

В сфере регистрации договоров участия в долевом строительстве зафиксирован рост.С начала 2020 года Управлением Росреестра по Свердловской области зарегистрировано 22 139 договоров участия в долевом строительстве. Рост по сравнению с 2019 годом составил 5% (в 2019 году было зарегистрировано 21 023 договоров участия в долевом строительстве).

Кроме того, на 19% выросло количество зарегистрированных прав участников долевого строительства и прав застройщика по сравнению с аналогичным периодом 2019 года.

Отметим, что с начала 2020 года на территории Свердловской области заключено 5 506 договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счет эскроу, за аналогичный период прошлого года количество таких договоров составляло всего 852.

[**https://www.oblgazeta.ru/pressreleases/32501/**](https://www.oblgazeta.ru/pressreleases/32501/)

**Похожие сообщения:**

[**Администрация Чкаловского района г. Екатеринбурга (чкаловский.екатеринбург.рф), Екатеринбург, 20 ноября 2020, В сфере регистрации договоров участия в долевом строительстве зафиксирован рост.**](http://чкаловский.екатеринбург.рф/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/132984)

[**Камышловский городской округ (gorod-kamyshlov.ru), Камышлов, 19 ноября 2020, За 10 месяцев плюс 10**](http://gorod-kamyshlov.ru/news/govinfo/rosreestr-federalnaya-sluzhba-gosudarstvennoj-registratsii-kadastra-i-kartografii/media/2020/11/19/za-10-mesyatsev-plyus-10/)

Официальный сайт г. Новосибирск (nsknews.info), Новосибирск, 19 ноября 2020

Более трети новостроек в Новосибирске покупают по эскроу-счетам

Автор: Сокольникова Лариса

В третьем квартале 2020 года на рынке строящегося жилья в Новосибирске заключено 7985 договоров долевого участия (ДДУ). Это на 58% больше по сравнению с третьим кварталом 2019 года. На сделки по эскроу-счетам пришлось 38%.

Для справки: Эскроу-счет - это специальный счет в банке для расчетов между покупателем квартиры в строящемся доме и застройщиком. Стороны сделки подписывают трехсторонний договор между банком, покупателем и застройщиком. Покупатель вносит средства на счет для оплаты строящегося жилья. Если жилье приобретают в ипотеку, то вместо заемщика деньги на него зачисляет банк, дающий кредит. Застройщик не может распоряжаться деньгами со счета, пока дом не введут в эксплуатацию. Как только это произойдет, покупатель оформляет квартиру в собственность, а банк переводит средства с эскроу-счета застройщику.

"Циан" проанализировал спрос на первичном рынке недвижимости России в третьем квартале 2020 года по данным, опубликованным Росреестром 17 ноября. Как сообщили в пресс-службе ЦИАН, вопреки ожиданиям льготная ипотека не помогла установить новый рекорд в России. В 2019-м году спрос на новостройки был выше: количество сделок в третьем квартале 2020 года оказалось на 14% меньше, чем во втором квартале 2019 года перед вступлением поправок в 214-ФЗ.

По числу сделок лидируют Москва (14,7% сделок от общего числа по РФ), Санкт-Петербург (8,5%), Краснодарский край (6,1%) и Новосибирская область (3,8%). В целом по России за третий квартал 2020 года 37% ДДУ были заключены с открытием эскроу-счетов. Для сравнения - в третьем квартале 2019 года доля эскроу составляла всего 8%. В Москве на сделки с эскроу-счетами пришлось 30% ДДУ, в Санкт-Петербурге - 12%, в Новосибирске - 38%.

По словам руководителя аналитического центра "Циан" Алексея Попова, ипотека с господдержкой не стала универсальным инструментом для стимулирования строительной отрасли и жителей во всех российских регионах. Субсидирование не сохранило "допандемийный" уровень продаж. Попов связывает это не только с обеднением населения, но и с существенным ростом цен на новостройки.

В пресс-службе банка ВТБ сообщили, что по ипотеке с господдержкой под 6,1% в Новосибирской области банк выдал 5 млрд рублей. Средний размер кредита, выдаваемого ВТБ в рамках программы на покупку строящегося жилья, составляет 3,1 млн рублей при среднем размере первого взноса 33%. В основном ипотеку с господдержкой оформляют на 18 лет. Максимально возможный срок оформления кредита - до 30 лет.

Заместитель руководителя департамента розничного бизнеса, вице-президент ВТБ Евгений Дячкин отметил, что срок действия госпрограммы ограничен, и в следующем году рынок столкнется с повышением средней ставки по новым кредитам.

В пресс-службе "Райффайзенбанка" сообщили, что банк одобряет 85% заявок на льготную ипотеку. Банк выдал более 3 млрд рублей на покупку новостроек с господдержкой. Средняя сумма такого займа в Новосибирске составляет 2,47 млн рублей.

По словам руководителя направления по развитию розничного бизнеса "Райффайзенбанка" в Сибирско-Уральском макрорегионе Ирины Ярыговой, госпрограмма позволила трети респондентов впервые рассматривать покупку недвижимости. "Райффайзенбанк" предлагает фиксированную ставку 6,5% на покупку квартиры в новостройке. Ставка сохранится на весь срок кредитования. Первоначальный взнос должен составлять не менее 15% от стоимости приобретаемой недвижимости. Господдержка будет действовать до июля 2021 года.

[**https://nsknews.info/materials/bolee-treti-novostroek-v-novosibirske-pokupayut-po-eskrou-schetam/**](https://nsknews.info/materials/bolee-treti-novostroek-v-novosibirske-pokupayut-po-eskrou-schetam/)

ИА Сибирские новости, Иркутск, 19 ноября 2020

В Иркутской области выросла доля договоров участия в долевом строительстве с применением счетов эскроу

Управление Росреестра по Иркутской области в октябре зарегистрировало 539 договоров участия в долевом строительстве. По сравнению с сентябрем число оформленных договоров долевого участия снизилось на 17%. В Иркутске в октябре ведомство оформило 385 договоров долевого участия. Это на 24% ниже показателей сентября, когда в областном центре ведомство зарегистрировало 506 ДДУ.

В Иркутском районе в октябре количество зарегистрированных ДДУ осталось практически неизменным по сравнению с предыдущим месяцем. Управление зарегистрировало 112 договоров долевого участия, в сентябре - 113 таких договоров.

Несмотря на спад общего количества ДДУ, доля договоров с применением счетов эскроу продолжает расти. За октябрь зарегистрировано 282 договора с применением счетов эскроу, что составило 52% от общего числа (в сентябре доля договоров с применением счетов эскроу была 43%). Из них в Иркутске зарегистрировано 186 договоров, в Иркутском районе - 77 договоров.

Всего за десять месяцев Управление Росреестра по Иркутской области зарегистрировано 4 527 договоров участия в долевом строительстве.

"Весомый вклад в спрос на первичном рынке жилья вносит программа по льготному ипотечному кредитованию под 6,5%. С мая по октябрь с использованием льготной ипотеки в Приангарье оформлено 800 договоров участия в долевом строительстве", - отметил руководитель Управления Росреестра по Иркутской области Виктор Жердев.

Напомним, в октябре 2020 года правительство продлило программу льготной ипотеки под 6,5% на покупку новостроек до 1 июля 2021 года.

[**https://snews.ru/news/v-irkutskoy-oblasti-vyrosla-dolya-dogovorov-uchastiya-v-dolevom-stroitelstve-s-primeneniem**](https://snews.ru/news/v-irkutskoy-oblasti-vyrosla-dolya-dogovorov-uchastiya-v-dolevom-stroitelstve-s-primeneniem)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Иркутск (irkutsk.bezformata.com), Иркутск, 20 ноября 2020, БЕРЕГИТЕ СЕБЯ! ЧИТАЙТЕ "НАШБРАТСК"! ВСЁ БУДЕТ ХОРОШО!**](https://bratsk.bezformata.com/listnews/beregite-sebya-chitayte-nashbratsk/88966331/)

[**Наш Братск (nashbratsk.ru), Братск, 19 ноября 2020, В Приангарье выросла доля зарегистрированных договоров долевого участия с применением счетов эскроу**](http://nashbratsk.ru/news/46111/)

[**Администрация Петровского сельского поселения Иркутская область Жигаловский район (petrovskoe-mo.ru), п. Жигалово, 19 ноября 2020, В приангарье выросла доля зарегистрированных дду с применением счетов эскроу**](http://petrovskoe-mo.ru/v-priangar-e-vyrosla-dolya-zaregistrirovannykh-ddu-s-primeneniem-schetov-e-skrou.html)

[**Администрация Усть-Кадинского сельского поселения Иркутская область (ust-kada.ru), с. Усть Када, 19 ноября 2020, В Приангарье выросла доля зарегистрированных ДДУ с применением счетов эскроу**](http://ust-kada.ru/v-priangar-e-vyrosla-dolya-zaregistrirovannykh-ddu-s-primeneniem-schetov-e-skrou.html)

[**Администрация сельского поселения Шаратское Нукутский район (sharati.ru), Иркутск, 19 ноября 2020, В Приангарье выросла доля зарегистрированных ДДУ с применением счетов эскроу**](http://www.sharati.ru/v-priangar-e-vyrosla-dolya-zaregistrirovannykh-ddu-s-primeneniem-schetov-e-skrou.html)

[**Мамонское муниципальное образование (mamonskoe-mo.ru), с. Мамоны, 19 ноября 2020, Договоры на долевое строительство**](http://mamonskoe-mo.ru/news/rubrika_1/dogovoryi_na_dolevoe_stroitelstvo)

[**БезФормата Иркутск (irkutsk.bezformata.com), Иркутск, 19 ноября 2020, В ПРИАНГАРЬЕ ВЫРОСЛА ДОЛЯ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДДУ С ПРИМЕНЕНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ**](https://bodaibo.bezformata.com/listnews/zaregistrirovannih-ddu-s-primeneniem/88933867/)

[**Администрация УКМО (admin-ukmo.ru), Усть-Кут, 19 ноября 2020, В ПРИАНГАРЬЕ ВЫРОСЛА ДОЛЯ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДДУ С ПРИМЕНЕНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ**](http://admin-ukmo.ru/news/?ELEMENT_ID=16061)

[**Сибирское информационное агентство (sia.ru), Иркутск, 19 ноября 2020, В Приангарье растет доля сделок с новостройками с применением счетов эскроу**](https://sia.ru/?section=410&action=show_news&id=405340)

[**Администрация МО г. Бодайбо и района (bodaybo38.ru), Бодайбо, 19 ноября 2020, В ПРИАНГАРЬЕ ВЫРОСЛА ДОЛЯ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДДУ С ПРИМЕНЕНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ**](http://bodaybo38.ru/news/1804.html)

[**Официальный сайт администрации МО Аларский район (alar.irkobl.ru), п. Кутулик, 19 ноября 2020, В ПРИАНГАРЬЕ ВЫРОСЛА ДОЛЯ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДДУ С ПРИМЕНЕНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ**](http://alar.irkobl.ru/news/detail.php?ID=98165)

[**Realty.irk.ru, Иркутск, 19 ноября 2020, В Приангарье растет доля сделок с новостройками с применением счетов эскроу**](https://realty.irk.ru/news.php?id=27457&action=show)

Газета Маяк (ilishmayak.rbsmi.ru), с. Верхнеяркеево, 19 ноября 2020

Путин поручил упростить предоставление девелоперам проектного финансирования

Автор: Кашапов Тимур

МОСКВА, 26 октября. /ТАСС/. Президент России Владимир Путин поручил правительству сократить сроки и упростить предоставление застройщикам проектного финансирования на строительство жилья, сообщается на сайте Кремля.

 "Совместно с Банком России принять меры, направленные на сокращение сроков предоставления застройщикам проектного финансирования, упрощение порядка его предоставления, а также на обеспечение такого финансирования в объемах, необходимых для достижения целевых показателей, предусмотренных национальным проектом "Жилье и городская среда", - говорится в перечне поручений по итогам расширенного заседания президиума Госсовета, состоявшегося 28 сентября.

Доклад правительству по этому поручению необходимо представить до 1 февраля 2021 года.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эскроу, строительство при этом ведется за счет банковских кредитов.

Регистрация недвижимости

Кроме того, глава государства поручил кабмину разработать предложения по совершенствованию государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость. Предложения должны предусматривать наделение органов государственной власти и органов местного самоуправления полномочиями по снятию с кадастрового учета объектов недвижимости и объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на основании заявлений указанных органов, а также упрощение процедуры регистрации сделок, заключенных ими.

Также должен быть установлен запрет на повторный запрос регистратором дополнительных документов после получения от заявителя документов, ранее запрошенных при приостановлении регистрационных действий.

Предложения о внесении соответствующих изменений в законодательство должны быть представлены до 31 декабря 2021 года.

Как следует из списка поручений, правительство также должно обеспечить проведение регулярной оценки эффективности работы высших должностных лиц регионов по достижению целевых показателей, которые предусматривают к 2030 году улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год. При проведении такой оценки необходимо учитывать объемы ввода в эксплуатацию объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, а также иной нежилой недвижимости.

Кабмин должен представить доклад до 1 апреля 2021 года и далее - один раз в полгода.

Борьба с недостроями

Вместе с этим Путин поручил определить, в каких случаях достройка объектов незавершенного строительства допускается на основании требований, действовавших на дату выдачи разрешения на их возведение, а также установить порядок продления такого разрешения и передачи новому застройщику документации, в соответствии с которой осуществлялось строительство.

При этом поручено установить порядок списания расходов на проектирование и строительство, произведенных государственными или муниципальными заказчиками, в том числе за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, если принято решение о завершения недостроя.

Доклад необходимо представить до 15 мая 2021 года.

По данным Счетной палаты, в России насчитывается около 63 тыс. объектов незавершенного строительства, финансирование которых велось за счет бюджетных средств, среди них объекты здравоохранения, образования, ЖКХ и другие. Общий объем затрат, по данным Счетной палаты, составляет 5,3 трлн рублей.

[**https://ilishmayak.rbsmi.ru/news/Putin-poruchil-uprostit-predostavlenie-developeram-proektnogo-finansirovaniya-551325/**](https://ilishmayak.rbsmi.ru/news/Putin-poruchil-uprostit-predostavlenie-developeram-proektnogo-finansirovaniya-551325/)

Новосибирский городской сайт (ngs.ru), Новосибирск, 19 ноября 2020

"Цена уже просто абсурдная": пока государство субсидирует ипотеку, застройщики взвинтили цены на квартиры

Автор: Пичугина Лиза

Строящиеся квартиры оказываются дороже уже построенных с ремонтом - разница доходит до 10%

В Новосибирске регистрируют ажиотажный спрос на первичном рынке недвижимости

Новостройки переоценены - так считают новосибирские эксперты по недвижимости. Цены и спрос на новое жилье в этом году растут, как флюс, и его невозможно не заметить. Некоторые участники рынка отмечают, что сегодня дешевле купить квартиру не старше 10 лет у метро, чем аналогичную по площади, но строящуюся - на окраине. Почему так произошло и сколько продлится, разбиралась Лиза Пичугина.

Цену диктуют со строительного крана

Проблема доступности жилья - из тех, о которой очень любят говорить власти. Один из президентских указов - обеспечить планомерный рост ввода жилья, чтобы всем хватило. В Новосибирске этот показатель должен составлять не меньше 2 млн кв. м новых квартир в год. Но поскольку экономика в России, а вместе с ней и покупательная способность россиян, стабильностью не отличается, кризис за кризисом в отрасль вливают немалые деньги: сперва денежными субсидиями покупателям квартир в новостройках, сейчас - льготной ипотекой.

ВИДЕОРЕКЛАМА Ролик просмотрен

В этом году на новостройки просто ажиотажный спрос, отмечают эксперты. В Росреестре подсчитали, что число зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве превысило показатели всех прошлых лет.

 - В октябре 2020 года Управлением Росреестра по Новосибирской области зарегистрировано более 4,2 тысячи договоров участия в долевом строительстве, это на 41% выше показателя прошлого месяца (около 3 тысяч) и в 2 раза больше аналогичного периода 2019 года (около 2 тысяч), - заметили специалисты ведомства.

Ажиотажный спрос в свою очередь привел к росту цен. Если на вторичном рынке благодаря снижению ставок по ипотеке новосибирцы выкупили большую часть дешевых вариантов, и цены выросли в среднем только на 3%, то на рынке новостроек - на 11%, подсчитала директор компании RID Analytics Елена Ермолаева. Готовое жилье в среднем по городу так оказывается дешевле, чем еще строящееся.

 - У такой разницы в росте есть две основные причины: на первичном рынке ценообразование определяют строительные компании, число которых невелико (в отличие от числа продавцов на вторичном рынке, которых тысячи). А также вся ситуация по переходу на эскроу-счета, в результате которой растет себестоимость строительства, а число проектов в будущем может сократиться (как и число строительных компаний), - пояснила Елена Ермолаева.

В октябре средняя цена на готовое жилье в Новосибирске составила 72,3 тысячи рублей за кв. м. Новостройки при этом стоили в среднем по городу 79,2 тысячи рублей за квадрат. По наблюдениям управляющего компанией "Выставка новостроек" Григория Якобсона, цены на строящееся жилье варьируются от 45 тысяч за кв. м до 258 тысяч рублей, и в востребованных районах стоимость новостроек уже зачастую переваливает за 100 тысяч рублей за квадрат.

 - Этот перелом произошел в мае, тогда скакнул потребительский спрос, и сегодня есть определенная гонка. Я знаю, например, что ГК "Строитель" распродала 180 квартир за полтора часа, имея при этом ценник в районе 100 тысяч за квадрат. Объективной причины я, правда, найти не могу, - говорит Григорий Якобсон. - Есть ощущение, что это из-за того, что люди никуда не поехали: плановые мероприятия по отдыху, турпутевки и все остальное были заменены на первоначальный взнос. Остальное добирали ипотекой, потому что ипотечных сделок и было очень много, а стало еще больше. Человек понимает, что у него освободились какие-то деньги, и пытается их как-то правильно, технично освоить.

ВИДЕОРЕКЛАМА Ролик просмотрен

Хватают не думая

Ажиотаж, по мнению управляющего "Выставкой новостроек", создается, помимо дешевой ипотеки, маркетинговым напором застройщиков. Все чаще, заметил Григорий Якобсон, покупатели жилья в новостройках перестают обращать внимание на стоимость квадрата и того, из чего она складывается, и оценивают цену покупки целиком и связывают это с эмоциями, некими ожиданиями от будущей жизни. Но затем разочаровываются и продают новую квартиру иногда дешевле, чем застройщик продает строящуюся в соседнем доме.

 - 5-6% людей продают квартиры после ввода дома в эксплуатацию не потому, что они для этого их и покупали, а потому, что покупка была не до конца продуманной. И для них становится сюрпризом, что на минимальный ремонт еще надо по 10 тысяч на кв. м, - рассказывает Григорий Якобсон. - Человек тратится, думает: "Я себе сейчас отгрохаю хоромы", потом приходит в магазин и видит, что керамогранит, о котором он мечтал, стоит не 2, а 10 тысяч за квадрат.

Но иногда даже квартира в относительно новом доме с ремонтом стоит дешевле, чем только строящаяся - и это парадокс, вызванный в первую очередь слишком дешевой ипотекой на новостройки, говорит Елена Ермолаева.

Директор АН "Квадротека" Владимир Голованов считает, что это все же явление не слишком распространенное. Но с тем, что на рынке образовался ценовой "флюс", он согласился.

 - Новостройки правда перегреты. Сначала люди чесали репу и смотрели на ставку в 6,5%, а потом спохватились, что программа почти заканчивается, и понеслось - есть такой момент инерции, - говорит Владимир Голованов. - С рынка ушли дешевые варианты, и купить, например, за 2 миллиона нечего, а еще вчера было можно. Возник такой ажиотажный пузырь: народ вообще не думает, хватает, что осталось - вдруг завтра и этого не будет. Это временное помутнение, люди сейчас не очень думают. Это поведение толпы, когда трезвый расчет не работает. Хватают все, за любые деньги.

Поделать что-то с этим, считает Григорий Якобсон, нельзя - только пережить.

 - Застройщик готовит оферту, мы ее принимаем такой, какая она есть, и повлиять на нее не можем. Если потребитель хочет взять - он будет брать. Но мое личное мнение: цена уже просто абсурдная, - говорит он.

Впереди только похмелье

Эксперты считают, что падение после того ажиотажа, который можно наблюдать сегодня на рынке новостроек, может оказаться глубоким и болезненным. И, что самое главное, довольно скорым.

 - В следующем году, думаю, рынок будет стабилизироваться. Мы видим скачок в момент роста курса доллара, мы видим историю, связанную с пандемией, когда человек ощутил количество квадратов и текущую свою ситуацию и захотел улучшить качество жизни на случай повторения пандемии. Больше факторов нет, - полагает Григорий Якобсон. - Это снежный ком, который просто увеличивается в размерах. Но наступит весна, и все растает.

По мнению Владимира Голованова, стихнуть ажиотаж может и того раньше - к концу года:

 - Обычно ажиотаж длится несколько месяцев: количество паникеров ограничено, количество денег ограничено. В казне пока денег много - программу продлили, но предложения недорогие тоже ограничены.

Елена Ермолаева считает, что "похмелье" может оказаться болезненным не только для рынка, но и для людей.

 - Сейчас опасная ситуация, когда нарастает негатив в экономике, но людей, по сути, подталкивают к покупкам с помощью дешевой ипотеки. Есть риск того, что вырастет число ипотечных дефолтов: покупатели, поддавшись этому ажиотажу, могут не рассчитать свои силы, - предупреждает руководитель RID Analytics.

О росте цен на новостройки эксперты предупреждали еще в начале года, так что можно сказать, что прогнозы сбылись.

О небывалом спросе на жилье, в том числе загородное, НГС уже писал - именно ажиотаж стал маркером лета 2020 года.

Цены на жилье сегодня диктуют застройщики, и рынку ничего не остается, кроме как принять предлагаемое

[**https://news.ngs.ru/articles/69554163/**](https://news.ngs.ru/articles/69554163/)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 19 ноября 2020, "Цена уже просто абсурдная": пользуясь ажиотажем на дешевую ипотеку, застройщики взвинтили цены на квартиры**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240955872)

[**БезФормата Новосибирск (novosibirsk.bezformata.com), Новосибирск, 19 ноября 2020, "Цена уже просто абсурдная": пользуясь ажиотажем на дешевую ипотеку, застройщики взвинтили цены на квартиры**](https://novosibirsk.bezformata.com/listnews/tcena-uzhe-prosto-absurdnaya/88931678/)

ТОЛК (tolknews.ru), Барнаул, 19 ноября 2020

Ажиотаж не спадает: что творится на рынке жилья и стоит ли его покупать сейчас

Цены на недвижимость растут как на дрожжах, и все равно квартиры раскупают. Ситуация схожа с предкризисными 2005-2007 годами

Купленная год назад квартира в новостройке Барнаула прибавила в цене 1 млн рублей. Психологический барьер в 80 тыс. рублей за кв. метр от застройщиков пройден, говорит соучредитель агентства недвижимости "Проспект" Марина Ракина. Рынок подстегивает множество факторов, и сейчас доходность от вложений в квартиры "заткнула за пояс" проценты банковских вкладов. Но так будет не всегда. "Толк" поговорил с экспертом о состоянии рынка и его перспективах.

Ликвид уходит влет

- Что происходит на рынке недвижимости и удивляет вас?

- Год назад был рынок покупателя, который приходил и говорил: "Я отказываюсь от вашей квартиры, потому что нашел лучше, интереснее, дешевле". Сейчас рынок продавца. Бывают ситуации, когда сделка согласована месяц назад, задаток передан и нам завтра выходить на финиш, а клиент-продавец говорит: "Мне уже не хватает денег на покупку того, что я планировал. Я поднимаю стоимость объекта".

За год цены выросли на 200-700 тыс. рублей в разных категориях недвижимости. Если однокомнатная квартира в центре стоила около 1,7 млн, то сейчас 2 млн. Двухкомнатные квартиры были за 2 млн, сейчас за 2,5 млн. Конечно, есть торг, влияние на цену района города, конструктива дома, этажа, места в доме, качества ремонта. Но "средняя по больнице" цена именно такая.

Сделок действительно стало больше. Человек понимает: я живу в однокомнатной квартире и когда-нибудь куплю двухкомнатную. Он видит, что разрыв в цене одно- и двухкомнатных стал расти. Раньше он был 200-300 тыс. рублей, сейчас условно около 500 тысяч. То есть, чтобы решить вопрос, ему придется брать уже большую сумму кредита, чем он рассчитывал.

Есть еще одна модель поведения: сосед купил - и мне тоже надо. Так всегда происходит на динамичном, растущем рынке, это подстегивает.

- Если продавец хочет поднять цену, сделка рассыпается?

- Чаще договариваемся по всей цепочке. Риелторы, которые застали повышение цен в 1990-е или 2000-е годы, стремятся не разрывать сделки. Приняв задаток на одну квартиру, надо в короткие сроки зафиксировать его в другую, которую клиент хочет купить. Иначе можно оставить человека на улице с деньгами, потому что ему уже не хватит на желаемое.

- Есть категории недвижимости, которые острее реагируют на ситуацию на рынке?

- Одно- и двухкомнатные квартиры, особенно ликвидные, уходят влет. Мы в 12.00 выставляем объявление на "Авито" о продаже, в 18.00 принимаем задаток. Такую динамику мы видели в 2005-2007 годах перед ипотечным кризисом в 2008-м. Тогда так же быстро росли цены и быстро уходили квартиры с рынка.

- Сейчас желающим купить или продать квартиру нужно очень быстро реагировать или ждать, когда рынок "устаканится"?

- Это зависит от того, зачем человек приходит на рынок. Сохранить скопленные деньги - 200-500 тыс. рублей? Или, может, пару миллионов? Заработать на недвижимости, которая сегодня действительно помогает это сделать? Решить жилищный вопрос, когда надо купить жилье детям или разменять квартиру при разводе?

Вопрос в том, насколько покупатель настроен заключить сделку. Если он решил "походить" по рынку, то тогда ему лучше понимать, из каких источников он будет оплачивать подобранный и, возможно, подорожавший за время поисков вариант.

А если у него есть 500 тыс. рублей и 1,5 млн одобренной ипотеки, то тогда принимать решение надо быстро. Потому что квартир на рынке немного. Пока вы думаете, понравившийся вариант может уйти или подорожать.

Цифры меняются

- Дешевая ипотека стала одним из катализаторов рынка недвижимости. Центробанк отчитывается о росте займов во всех сегментах. Неужели появилось такое количество надежных заемщиков?

- Процент одобрения заявок выше, чем в неажиотажный период. Отказы есть, но вопрос решается. Например, можно пригласить созаемщиков. Есть банки, которые рассматривают клиентов без просрочек по платежам в течение трех лет. Им "простили" неразумные поступки молодости или принимают во внимание проблемы экономического кризиса 2008 года.

Для банков это хороший период "продать" свои деньги, но с 2007 года они научились лучше оценивать заемщика. Например, чтобы одобрили заявку, нужна справка о доходах по форме 2-НДФЛ или по форме банка. С заемщика берут согласие о перепроверке данных. На Госуслуги приходит запрос с подтверждением - и банк получает данные по пенсионным отчислениям клиента. Эти сведения говорят о том, что человек действительно работает в этой организации и получает этот доход.

Раньше такого не было. А налоговая, я могу как работодатель сказать, активно призывает нас иметь зарплату не менее определенной суммы - установленной средней в Алтайском крае. То есть официальный доход подрос.

- Суммы кредитов в этот период отличаются от тех, что брали раньше?

- Конечно, ведь жилье стало дороже. Но есть интересный момент. Мы недавно считали с коллегой. Хорошо, ставка была выше - 9-10% годовых. Объект стоил 1,5 млн рублей, и первоначальный взнос составлял 20% (кредит - 1,2 млн). За него ежемесячный платеж был 13 тыс. рублей. Сейчас такой же объект стоит 2 млн рублей. Первоначальный взнос - 15% (кредит составил 1,7 млн) и ставка 6% годовых, если мы говорим о первичном рынке. Платеж все равно составляет около 13 тыс. рублей. И получается, что цифры поменялись, а платеж по кредиту и купленная квартира - нет.

- Как на рынок влияет падение курса рубля и вообще ситуация в экономике?

- С экранов телевизоров нам говорят, что инфляции нет, но люди чувствуют ее. Я раз в неделю покупаю бездрожжевой хлеб. В апреле он стоил 40 рублей, сейчас за 50 рублей. Подорожали не только продукты питания. Мне подняли цену на услуги репетиторов для ребенка, подорожали коммунальные услуги и затраты на бензин. При этом доходы остались прежними, а у кого-то сократились.

Люди анализируют: вчера на условные 300 тыс. рублей они могли купить заметно больше, чем сегодня. За 1,2 млн рублей в 2019 году можно было купить однокомнатную студию, сейчас нет. В таких условиях люди решаются сохранять деньги, в том числе забирая с депозитов.

Мои клиенты говорят: "Деньги лежат в банке под 4-5% годовых, а недвижимость может принести до 15%. Зачем держать деньги на депозите, с которого я буду платить налог на проценты с 2021 года?"

- Инвесторам интересна "вторичка"?

- Есть люди, которые мыслят так: они получили проценты с депозита, купят готовую квартиру и будут сдавать ее в аренду, чтобы деньги по-прежнему приносили доход. Они опасаются первичного рынка, где могут задержать ввод жилья, или не хотят делать ремонт в новостройке. Но процент таких участников рынка незначительный. Инвесторы чаще всего идут на первичный рынок.

Моя подруга 30 января 2019 года подписала договор долевого участия на покупку двухкомнатной квартиры в "Двух эпохах" (ЖК около парка "Изумрудный". - Прим. ред.) площадью 65 кв. метров за 3,35 млн рублей. В апреле 2020-го она решила ее продать, и мы видим, что квартира стоит 4-4,5 млн рублей. В обоих случаях без отделки. Это не только инвестиционный шаг самой долевки - еще и рынок подошел к этой цене.

Даже вид из окна продается

- Как себя ведет сегмент новостроек и что надо учесть инвестору?

- В первую волну пандемии, в апреле-июне, инвесторы смели все объекты в новостройках. А они, по расчетам компаний, должны были продаваться до конца 2020 года. Чтобы пополнить базу, им пришлось раньше намеченного закладывать новые дома.

При этом заходить на рынок приходится на других условиях, так как требование закона открывать эскроу-счета уже не обойти. На этих счетах закрыты деньги дольщиков, пока дом не построят. Чтобы организовать работу, надо получить проектное финансирование банков. Переговоры о кредитовании, а также проектно-разрешительной документации затягиваются из-за пандемии. Это отодвигает дату старта продаж новых ЖК.

То есть рынок оказался не готов к высокому спросу. Поэтому, видя анонсы новых проектов, риелторы и покупатели держат на контроле дату старта продаж. У них уже на руках снятые с депозитов деньги или деньги от проданной "вторички" либо уже одобрена ипотека. Они скорее бегут к застройщику, боясь обесценивания денег. А там в отделах продаж договоры уже не в четыре руки набивают, а в восемь.

- Эта история сентября и октября? Сейчас она меняется?

- Нет, пока она продолжается. Каждый новый пул квартир встречает повышенный спрос. В такой ситуации застройщик использует дифференцированную продажу. Он резервирует и не предлагает рынку квартиры площадью до 30 кв. метров. Или он предлагает квартиры на определенных этажах, например, с первого по шестой. Или он говорит, что одну из блок-секций сейчас не будет продавать.

Все стараются в первую очередь выставить на рынок квартиры, которые продаются дольше, а их расхватывают. А те, которые и так купят независимо от экономической ситуации, придерживают. Понятна заинтересованность продать их по максимально высокой цене.

- Знакомые жалуются: в новом ЖК в центре на стадии котлована цены - не выговорить. Более или менее нормальная "трешка" стоит от 5 млн рублей, а есть и за 8 млн. По вашим оценкам, какова цена на новостройки?

- Сейчас в центре жилье стоит от 65 до 80 тыс. рублей за "квадрат". В новостройках (район Павловского тракта, ул. Попова. - Прим. ред.) - от 50 до 65 тыс. рублей. Однозначно это зависит от локации, материала стен и площади квартиры. Чем она меньше, тем выше цена "квадрата". И чем выше жилье от уровня земли, тем оно дороже, потому что вид из окна, как и локация в доме, тоже продается. Например, около лестничной площадки квартира на втором этаже дешевле, чем в середине секции на 15-м этаже с видом на город.

- Мы уже поговорили, что цены растут из-за дефицита, желания убежать от инфляции. Есть другие причины?

- Классический случай. Приходит продавец, и на основе анализа рынка мы говорим, что его квартира стоит 1 млн рублей. А он говорит, что сосед продает такую же за 1,2 млн. Попытки объяснить, что он может ее и за 5 млн продавать, только не продаст, бывают безуспешны. Если рынок не растет, то такие квартиры либо долго ждут покупателя, либо продавец возвращается к рыночной цене.

На растущем рынке другой сценарий. Здесь легче преодолеваются психологические барьеры. Отметку в 80 тыс. рублей за "квадрат" новостройки в центре Барнаула мы перешагнули. И если один поставил такую цену, то и второй ее поставит, конечно, обосновав экономически.

Есть еще один момент. Все застройщики выходят с эскроу-счетами и проектным финансированием банка. Соответственно, куда последний смотрит? Он смотрит на рынок и видит, что на соседней площадке квадрат стоит 80 тыс. рублей, и назначает аналогичную.

- Есть ли список домов, в которые вы не рекомендуете вкладывать?

- Вряд ли я могу озвучить его, но он есть. В нем есть застройщики, которые не надежны. Это определяется несколькими KPI. Первое - его экономическая составляющая, которая сейчас достаточно открыта. Мы можем посмотреть декларации на сайте Дом.рф. Второе - сроки сдачи предыдущих объектов, не переносились ли они в текущем ЖК. Также анализируются сайты арбитража.

Сейчас сложно то, что застройщик обязан под каждый новый объект заводить отдельное юрлицо. А у него может быть ни роду ни племени, и дом может быть первым их жилым проектом. Чтобы сгоряча не засунуть деньги не туда, лучше понаблюдать за таким игроком рынка. Но, надо сказать, чаще всего мы понимаем, какая компания представляет новый дом.

Что будет дальше?

- Если анализировать кризисы, с которыми сталкивалась экономика России и рынка недвижимости, какой прогноз у нынешней ситуации?

- Сказать, что завтра деньги кончатся совсем? Нет. Мы прошли уже экономические потрясения, когда нам обрезали нули и финансы превращались в фантики. Хочется верить, что у нас будет мягкое возвращение к обычной жизни, что государство зрело и умно подходило к тому, чтобы снизить ипотечные ставки. Для каких-то же целей помогают застройщикам льготной ипотекой выжить в этой ситуации. Наверняка есть план действий для сценария, когда спрос упадет из-за объективных реальностей. Или когда люди не смогут платить по ипотеке.

Плюс есть интересные предложения от застройщиков до конца года, может, в самом начале следующего мы ожидаем появления трех крупных жилых комплексов. И люди с кошельками уже стоят около отделов продаж

- Как долго будут расти цены на недвижимость?

- Пока будет спрос. Да, мы упремся в какой-то период времени в откат спроса, я это понимаю. Это как с помидорами на рынке: либо помидоры кончатся, либо деньги у людей. Но это точно не перед Новым годом произойдет. Потому что в этот период у людей обычно получаются премии, раскрываются депозиты.

Понятно, что застройщики боятся продешевить, что прибыль уменьшит растущая цена на металл, на землю, грядущий провал продаж. Они не знают, что будут продавать через два года. То же со вторичным рынком.

Но это палка о двух концах. Когда народ разозлится на цены и скажет "да сколько же можно", все поменяется. На "вторичке" это быстрее произойдет, потому что там предел быстрее наступает и цена начнет снижаться. На "первичке" это сложнее сделать, особенно в текущем проекте.

Я так же делала: мы продавали эксклюзивные квартиры в одной новостройке, и пока рынок рос, мы цену поднимали, а потом спрос упал и, чтобы продолжить продавать, пришлось "откатывать" цену до 47 тыс. за "квадрат". Так у нас очередь выстроилась из людей, которые покупали кв. метр за 50 тыс. рублей. Они требовали вернуть деньги. Это был 2008 год. Полгода возни было с этими клиентами, чтобы договориться.

Моя любимая притча: так будет не всегда. Будет и стагнация, будет и ажиотаж, все меняется.

Что еще рассказала Марина Ракина

О легитимном переносе сроков ввода жилья

- В первую волну пандемии застройщики России получили возможность легитимно перенести сроки сдачи домов на полгода. Некоторые барнаульские компании воспользовались этим, но не массово. Кто-то решил немного потянуть строительство, чтобы найти лучшие бизнес-решения. Например, по покупке металла. Он же сильно подорожал. Вообще, цены на рынке - это не дурь застройщика или желание сверхприбылей. Это объективный шаг в сложившихся условиях.

О дефиците земли и перспективах рынка новостроек

- Пока самый понятный для застройщиков путь - расселение ветхих домов. Но наверняка наша уникальная ситуация дефицита земли под новое жилье сидит в головах у администрации. Наверняка к часу икс будет придумано решение. Например, поднимаются вопросы застройки промзон.

Есть такие территории, которые в полном объеме не эксплуатируются и вредного производства там нет. В таком случае можно рассматривать перевод земли в другую категорию и начать там строительство. Такие проекты мы увидим, когда встанет вопрос отсутствия земельных участков под строительство.

О покупке квартир не в Барнауле

- Такую тенденцию мы отчетливо поняли давно, когда начали проводить выставки новостроек. Мы увидели очередь покупателей к проектам в Сочи, Краснодаре, Санкт-Петербурге, Москве и Новосибирске. За эти годы мы продолжаем наблюдать активный спрос, и межрегиональные сделки есть.

Покупка квартир в других регионах часто мотивирована тем, что инвестиционный шаг там выше. То есть больше возможность заработать на разнице цены долевки и готовой квартиры. Также есть место покупке квартир для детей, которых будут отправлять учиться в другой город. Иногда такой вид сделок проходит раньше, чем планировала семья, опять же из-за особенностей рынка: люди стремятся попасть в последнюю электричку.

[**https://tolknews.ru/nedvizimost/46185-stoit-li-seychas-pokupat-i-prodavat-kvartiri-i-skolko-mozhno-zarabotat**](https://tolknews.ru/nedvizimost/46185-stoit-li-seychas-pokupat-i-prodavat-kvartiri-i-skolko-mozhno-zarabotat)

**Похожие сообщения:**

[**Деловая Луганщина (dl.lg.ua), Луганск, 19 ноября 2020, Марина Ракина: что творится на рынке жилья и стоит ли его покупать сейчас**](http://dl.lg.ua/marina-rakina-chto-tvoritsya-na-ryinke-zhilya-i-stoit-li-ego-pokupat-seychas-2)

[**Деловая Луганщина (dl.lg.ua), Луганск, 19 ноября 2020, Марина Ракина: что творится на рынке жилья и стоит ли его покупать сейчас**](http://dl.lg.ua/marina-rakina-chto-tvoritsya-na-ryinke-zhilya-i-stoit-li-ego-pokupat-seychas)

[**Недвижимость Алтая (realtai.ru), Барнаул, 19 ноября 2020, Марина Ракина: что творится на рынке жилья и стоит ли его покупать сейчас**](http://realtai.ru/news/marina-rakina-chto-tvoritsya-na-rynke-jilya-i-stoit-li-ego-pokupat-seychas)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 ноября 2020, Ажиотаж не спадает: что творится на рынке жилья и стоит ли его покупать сейчас**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240954957)

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 19 ноября 2020

Самоизоляция привела к дефициту

Автор: Потапова Ксения

Апартаменты

На конец третьего квартала 2020 года количество апартаментов, выставленных на продажу на рынке Петербурга, по сравнению с третьим кварталом 2019 года сократилось в два раза - как по площади в квадратных метрах, так и по количеству номеров в продаже. Несмотря на общий экономический спад, связанный с пандемией коронавируса, эксперты фиксируют рост востребованности апартаментов в качестве инвестиционного инструмента.

Сегодня на рынке апартаментов Петербурга около 55 проектов, или в общей сложности 24,5 тыс. юнитов, из которых 19 тыс. приходится на наиболее развитый сегмент - сервисные апартаменты. В целом же текущий год характеризуется существенным снижением предложения на рынке. На конец третьего квартала 2020 года по сравнению с третьим кварталом 2019 года оно сократилось в два раза как по площади в квадратных метрах, так и по количеству номеров в продаже. Эксперты отмечают, что во многом это связано с рекордным объемом нового предложения в 2019 году. Кроме того, на фоне пандемии и кризиса в туристической отрасли девелоперы были сосредоточены на реализации существующих проектов, нежели на развитии и выводе на рынок нового предложения.

За три квартала 2020 года на рынок было выведено в десять раз меньше квадратных метров, чем годом ранее (28 709 кв. м за три квартала 2020 года против 263 012 кв. м за три квартала 2019 года). Марина Сторожева, директор по продажам комплекса апарт-отелей Valo, отмечает, что за три квартала 2019 года было выведено в продажу пять новых проектов апартаментов, новые корпуса и очереди уже строящихся комплексов. При этом за период с января по сентябрь 2020 года был выведен в продажу один новый проект, новые корпуса уже строящихся комплексов. Объем строящихся апартаментов на конец сентября 2020 года составил 509 тыс. кв. м. На конец третьего квартала 2019 года этот показатель был на 14% (или на 80 тыс. кв. м) выше.

На данный момент, по оценке Valo, в продаже находится 24 проекта сервисных апартаментов, или чуть более 5000 юнитов, общей площадью около 147 тыс. кв. м. 52% предложения (в квадратных метрах) приходится на эконом-класс, 31% - на бизнес-класс, 17% - на комфорт-класс.

В целом спрос на апартаменты в течение 2020 года характеризовался неравномерностью и острой зависимостью от внешних экономических факторов, распространения COVID-19 и ограничительных мер. Как поясняет Надежда Абрамешина, ведущий оценщик направления "Оценка и финансовый консалтинг" группы компаний SRG, активные кварталы - первый и третий - смогли компенсировать низкие показатели продаж во втором квартале. В целом за девять месяцев 2020 года спрос и объем продаж апартаментов выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. "На сегодня один из наиболее популярных запросов потенциальных покупателей - апартаменты стоимостью 3-6 млн рублей с доходностью от 8% годовых", - отмечает Петр Войчинский, генеральный директор агентства "МК-Элит".

Эксперты отмечают, что более востребованными у покупателей в этом году были несервисные и рекреационные апартаменты. В сегменте сервисных апартаментов спрос за январь - сентябрь 2020 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года незначительно снизился (на 5%). При этом, по некоторым оценкам, спрос на сервисные апартаменты за третий квартал 2020 года по сравнению с третьим кварталом 2019 года снизился в 1,6 раза. Но специалисты обращают внимание на то, что в этих данных могут быть существенные погрешности, и на самом деле спрос был значительно выше. С конца августа 2020 года Управление Росреестра по Санкт-Петербургу перешло на работу в новом программном обеспечении, что повлекло существенные задержки в темпах регистрации. В результате сделки за третий квартал 2020 год будут зарегистрированы и отражены в следующем квартале. Таким образом, в четвертый квартал 2020 года попадут данные по спросу за третий квартал 2020 года.

Что касается стоимости, то средние цены предложения на рынке увеличились на все типы апартаментов за исключением элитных, что связано с изменением структуры предложения в продаже. "Цены на апартаменты бизнес-класса в третьем квартале 2020 года по сравнению с третьим кварталом 2019 года существенно не изменились. Но по апартаментам класса комфорт в третьем квартале 2020 года по сравнению с аналогичным периодом 2019 года рост цен составил около 7%", - отмечает госпожа Сторожева.

Александр Кречетов, директор по маркетингу девелоперской группы PLG, добавляет, что в отдельных проектах рост цен с начала года составлял до 9-11%, при этом общий рост за 2020 может достигнуть 15% - абсолютный рекорд для относительно молодого сегмента.

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank отмечают, что основной тенденцией среди сервисных объектов в 2020 году стало предоставление дополнительных скидок и акций.

Влияние пандемии

На продажи апартаментов пандемия коронавируса оказала существенное влияние. "Карантинный режим в апреле и мае поставил на паузу практически все сделки, после чего случился резкий рост продаж на фоне отложенного спроса. Этот спрос поддержала ипотека, ставки по которой застройщики субсидировали за свой счет, большая вероятность второй волны коронавируса, падение курса рубля и кризисные ожидания", - отмечает господин Кречетов.

Марина Сторожева добавляет, что также из-за самоизоляции был отложен запуск многих проектов, что привело к снижению ликвидного предложения в сегменте и, как следствие, к росту цен. "С августа мы фиксируем повышение цен в среднем на 5-8% в месяц, и эта цифра растет. Наиболее ликвидные лоты раскупаются, нового предложения не поступает. Формируется дефицит качественного предложения в сегменте", - поясняет эксперт.

"С учетом перехода застройщиков на эскроу-счета (подразумевающие более длительные согласования, детальный просчет экономики проекта. - G ) также наблюдается сокращение предложения, увеличение цены: застройщики пересмотрели свою ценовую политику в сторону повышения стартовых цен", - отмечает госпожа Абрамешина.

Наконец, пандемия, по мнению экспертов, обозначила преимущество апартаментов перед классическими гостиницами в части возможностей переориентации на долгосрочную аренду. Даже в проектах, специализирующихся исключительно на кратко- и среднесрочной аренде, стали предлагать проживание на долгий срок. Господин Кречетов отмечает, что в период пика весенней пандемии загрузка апарт-отелей достигала 60% против 7% у гостиниц.

"Также кризис показал, как важно, чтобы апартаменты управлялись профессиональной управляющей компанией, которая может быстро переориентироваться с одной стратегии на другую. Собственнику, который сдает апартаменты самостоятельно, "перестраиваться" значительно сложнее", - добавляет Карина Шальнова, директор RBI PM.

"Благодаря этому собственники номеров получали доходность выше, чем по банковским депозитам, а значит, апартаменты доказали свою устойчивость как инвестиционный инструмент", - заключает господин Кречетов.

Тенденции и перспективы

Марина Сторожева считает, что основными тенденциями на рынке сегодня являются очевидный рост цен, повышение интереса к апартаментам как формату за счет их быстрой адаптации в условиях нестабильной экономической ситуации, а также сокращение предложения. Все эти тенденции, по мнению эксперта, обусловлены тем, что апартаменты - единственный инвестиционный инструмент, показавший стабильную доходность в условиях пандемии.

По данным Knight Frank, до конца текущего года возможен выход в продажу восьми новых проектов с общим номерным фондом около 2,5 тыс. юнитов. Аналитики Knight Frank также отмечают, что на сегодняшний день остается открытым вопрос присвоения апартаментам статуса жилых помещений, но соответствующие поправки в законодательство могут быть приняты до конца 2020 года. Это станет дополнительным стимулом для развития рынка и приведет к повышению цен.

Текущая ситуация с распространением COVID-19 и отсутствием полноценного туристического сезона станет предпосылкой для пересмотра доходности сервисных апартаментов как со стороны инвесторов, так и со стороны управляющих компаний. Гарантии сверхдоходностей отходят в прошлое, игроки рынка, скорее всего, будут более консервативны в оценках и способах инвестирования.

Интересной тенденцией на рынке становится и расширение девелоперами инструментария инвестирования в виде программ долевого приобретения и владения сервисными апартаментами. По оценке Knight Frank, такие инициативы позволяют снизить порог входа и тем самым расширить круг потенциальных покупателей.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4573909**](http://www.kommersant.ru/doc/4573909)

**Похожие сообщения:**

[**SRG (srgroup.ru), Москва, 19 ноября 2020, Самоизоляция привела к дефициту. Апартаменты**](https://www.srgroup.ru/mass-media/srg-smi/samoizolyatsiya-privela-k-defitsitu-apartamenty/)

**Коммерсантъ Санкт-Петербург # Приложения, Санкт-Петербург, 19 ноября 2020, Самоизоляция привела к дефициту**

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 19 ноября 2020

Третий квартал разогнал цены

Автор: Масленников Роман

Тенденции

В третьем квартале 2020 года рост цен на жилую недвижимость бизнес- и премиум-класса в Санкт-Петербурге составил около 12%. При этом спрос на жилье в этих сегментах увеличился. Однако рынок первичной недвижимости приближается к пику, после которого сокращение спроса неизбежно.

В июле - сентябре 2020 года, по данным международной консалтинговой компании Colliers International, рост цен на жилую недвижимость бизнес-класса в Петербурге составил 11,7%, что в три раза выше обычного темпа роста в 3-5%. Так, за третий квартал стоимость квадратного метра выросла до 198 тыс. рублей. В премиум-классе показатель за квартал вырос на 12,1% и составил 280 тыс. рублей за квадратный метр. По данным консалтингового центра "Петербургская недвижимость", бизнес-класс в Петербурге дорожал все-таки не так резко. По данным аналитиков "Петербургской недвижимости", с начала 2020-го цены выросли на 14,4%, до 209,7 тыс. рублей в октябре. Жилье элитного сегмента прибавило 6,4%, до 384,5 тыс. рублей, подсчитали в "Петербургской недвижимости".

"Ажиотажный спрос, вызванный льготной ипотекой и падением рубля, меняет парадигму финансовой модели девелоперов и ценообразования. В текущей ситуации стихийного спроса застройщикам сложно прогнозировать, как рынок будет развиваться дальше. Рост цен не отстает от спроса, и девелоперы встают перед выбором: продавать сейчас ликвидные лоты или ставить заградительные цены и продать их, возможно, дороже в неопределенном будущем? Эти сложности особенно критичны в условиях перехода на проектное финансирование, где в приоритете ритмичные поступления", - поясняет Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International.

За девять месяцев 2020 года объем розничных продаж жилья бизнес- и премиум-класса на 5% превысил показатели аналогичного периода 2019 года. Так, в январе - сентябре 2020 года было реализовано 4,5 тыс. квартир (или 265 тыс. кв. м) против 4,3 тыс. квартир (237 тыс. кв. м) за девять месяцев 2019 года. Однако показатель спроса частично занижен из-за увеличения срока регистрации договоров долевого участия в сентябре с 25 до 32 дней. Так, в сентябре количество зарегистрированных ДДУ оказалось на 40% ниже уровня июля и августа 2020 года. В результате в сентябре было зарегистрировано не более 50% от реального объема ДДУ. Зарегистрированные сделки будут отражены в статистике следующих месяцев.

Благодаря действию льготной ипотечной программы и специальных программ застройщиков с банками доля сделок с привлечением ипотечного кредитования продолжает расти. Если в апреле 2020 года во время самоизоляции доля ипотечных сделок в проектах бизнес- и премиум-класса сократилась до 40%, то в мае доля выданных кредитов уже составила 55% (+15 п. п.) от общего объема сделок. В июне и июле доля ипотечных сделок увеличилась в 1,5 раза по сравнению с апрелем. Всего с апреля по сентябрь 2020 года в проектах бизнес- и премиум-класса доля сделок с привлечением ипотечного кредитования достигла 57% (или 1,5 тыс. квартир), тогда как за аналогичный период 2019 года она достигла уровня 38% (или 1,1 тыс. квартир).

В условиях пандемии Центральный банк разрешил банкам выдавать ипотеку дистанционно, в результате чего выросло число сделок с помощью электронной регистрации. Например, в проекте бизнес-класса "Георг Ландрин", который эксклюзивно реализует Colliers International, с апреля по сентябрь 2020 года более 90% от количества ипотечных сделок было зарегистрировано электронно.

"Рынок первичной недвижимости находится в высокой точке спроса. В каких-то проектах льготная ипотека уже не является очевидной выгодой: стоимость квартиры неоправданно высока для текущей готовности проекта в конкретной локации. В ближайшие месяцы спрос по инерции будет сохраняться, но в более далекой перспективе сокращение спроса неизбежно, - полагает госпожа Конвей. - Особенно важными в текущей ситуации становятся статус и положение девелопера. Чем крупнее компания, тем ниже она может держать уровень цен в условиях высокой конкуренции, но без угрозы для маржинальности и при этом продавать по довольно высокой цене за счет своего реноме и финансовой устойчивости".

За три квартала 2020 года рынок бизнес- и премиум-класса пополнился на 236 тыс. и 58 тыс. кв. м соответственно. Продолжается освоение бывших промышленных площадок в "околоцентральных" районах Петербурга под строительство проектов бизнес-класса. Например, в локациях Черной речки (ЖК "Белый остров" от компании "Базис-СПб" и ЖК Domino от группы "Эталон"), а также реки Охты (ЖК Alter от AAG).Половину нового объема предложения бизнес-класса обеспечила "Группа ЛСР", которая вывела на рынок новые корпуса уже реализуемых проектов "Морская набережная" и "Цивилизация на Неве".

В то же время девелоперы сохраняют интерес к созданию точечных проектов премиум-класса в Адмиралтейском и Петроградском районах: на рынок здесь вышли ЖК "Созидатели" (RBI), ЖК "Октавия" ("Балтийская коммерция") и ЖК White House ("Элит Тауэр"). На Петровском острове в продажу вышел третий проект редевелопмента от Setl City - ЖК премиум-класса Grand View.

По итогам девяти месяцев 2020 года объем ввода жилья в проектах бизнес- и премиум-класса составил 170 тыс. кв. м, что в два раза больше показателя аналогичного периода 2019 года. Всего в 2020 году застройщики планируют ввести более 400 тыс. кв. м жилья бизнес- и премиум-класса.

По данным консалтингового центра "Петербургская недвижимость", жилье в петербургских новостройках класса масс-маркет подорожало на 19% с начала года. В октябре цены на жилье на первичном рынке вновь заметно выросли: на 3,6% в классе масс-маркет в Санкт-Петербурге и на 3,2% - в пригородах. Бизнес-класс за месяц подорожал на 3,6%.

"Таким образом, с начала года стоимость "квадрата" в петербургских новостройках класса масс-маркет увеличилась на 18,9%, до 136,3 тыс. рублей в октябре, в пригородной зоне на 17,8%, до 90,2 тыс. рублей. Для сравнения, в январе квадратный метр в городе в массовом сегменте стоил в среднем 115,5 тыс. рублей, в пригородах - 77,3 тыс. рублей", - рассказала Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость".

"Одна из главных причин продолжающегося роста цен - сократившееся предложение. В настоящее время объем предложения на рынке составляет около 3,2 млн кв. м, что более чем на 1 млн кв. м ниже привычных значений, которые мы фиксировали, к примеру, в конце прошлого года. Спрос при этом активный, и с рынка продолжают вымываться оставшиеся наиболее бюджетные варианты, что также отражается на показателе средней цены", - добавляет госпожа Трошева.

Кроме того, как отмечают эксперты, новые проекты в предложении демонстрируют довольно высокие стартовые цены. К примеру, в объектах класса масс-маркет, вышедших в продажу в октябре, средняя стоимость "квадрата" составляла 142,8 тыс. рублей в Петербурге и 101,5 тыс. рублей - в Ленобласти.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4573908**](http://www.kommersant.ru/doc/4573908)

**Похожие сообщения:**

**Коммерсантъ Санкт-Петербург # Приложения, Санкт-Петербург, 19 ноября 2020, Третий квартал разогнал цены**

Новости Улан-Удэ (baikal-news.net), Улан-Удэ, 18 ноября 2020

В Бурятии растет популярность эскроу счетов

В Бурятии растет популярность эскроу счетов. С момента государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве, заключенного с использованием эскроу-счета - марта 2020 года, государственными регистраторами прав республики в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о государственной регистрации более 300 договоров.

С 1 июля 2019 года строительные компании могут продавать жилье в многоквартирных домах, которые находятся на начальном этапе строительства, только с открытием эскроу-счетов, отмечают в Управлении Росреестра по Бурятии.

-Эскроу-счет, это счет, открытый в уполномоченном банке для учета и блокирования денежных средств дольщика. Деньги на таком счете хранятся до момента ввода объекта в эксплуатацию, - пояснили в ведомстве.

По сведениям Единой информационной системы жилищного строительства, с использованием данного механизма в Республике Бурятия строительство осуществляют четыре застройщика: ООО "Бест плюс", АО "Ипотечная корпорация Республики Бурятия", ООО СЗ "Дюпон-Инвест", ООО "СмитИнвест", пишет Восток-Телеинформ.

Источник: http://vtinform.com

[**http://baikal-news.net/society/2020/11/19/58798.html**](http://baikal-news.net/society/2020/11/19/58798.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Улан-Удэ (ulanude.bezformata.com), Улан-Удэ, 19 ноября 2020, В Бурятии растет популярность эскроу счетов**](https://ulanude.bezformata.com/listnews/rastet-populyarnost-eskrou-schetov/88934801/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 19 ноября 2020, В Бурятии растет популярность эскроу счетов**](https://news-life.pro/buryatia/266191044/)

[**Восток-Телеинформ (vtinform.com), Улан-Удэ, 19 ноября 2020, В Бурятии растет популярность эскроу счетов**](https://vtinform.com/news/138/161579/)

Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 18 ноября 2020

"Льготная ипотека "омолодила" покупателей жилья"

Портрет покупателя петербургских новостроек меняется - возраст снижается, растет доля тех, кто приобретает квартиру в ипотеку. Все чаще это покупатели из других регионов. Об этом, а также о том, как чувствует себя первичный рынок жилья Северной столицы сегодня, специально для "Новострой-СПб" рассказал коммерческий директор холдинга "РСТИ" (Росстройинвест) Константин Гриценко.

Какие основные тренды на рынке новостроек Петербурга вы бы выделили сейчас?

В апреле и мае на рынке наблюдалось значительное снижение объемов продаж, вызванное карантинными ограничениями и общей неопределенностью ситуации с коронавирусом. Однако эффективной мерой поддержки строительной отрасли стала программа льготной ипотеки.

Программа субсидирования части ипотечной ставки при покупке строящегося жилья по договорам долевого участия стартовала уже 17 апреля как одна из антикризисных мер.

Она позволила застройщикам нарастить продажи квартир, а банкам - увеличить объемы выдаваемой ипотеки.

Стоит отметить, что пандемия скорректировала структуру спроса. Например, в нашей компании на 5% увеличилась средняя продаваемая площадь квартир - сейчас это не менее 45 кв. м. Вырос спрос на 2- и 3-комнатные квартиры, в то время как продажи студий и 1-комнатных квартир снизились.

Такие изменения в структуре можно объяснить уменьшением доли инвесторов и тех покупателей, кто приобретает первую квартиру для себя, а также ростом числа покупателей, улучшающих жилищные условия.

Изменилась и структура по типам оплат: почти на 20% выросли продажи в ипотеку и сократились сделки со 100% оплатой и рассрочкой. Интересно, что льготная ипотека "омолодила" покупателей жилья - на 2-3 года. Снижение возраста произошло за счет увеличения количества ипотечных сделок и сокращения по другим типам оплаты.

Выросла доля региональных покупателей - в некоторых наших проектах она составляет до 55%, эти значения стали историческим максимумом за весь период продаж объектов.

Большая ли доля продаж в ипотеку в ваших проектах?

После весенней волны пандемии началось восстановление рынка. Главным драйвером восстановления спроса стала программа ипотеки "Господдержка 2020". Доля сделок с привлечением ипотеки достигала 90% по некоторым проектам, это рекордные показатели за всю историю продаж.

Льготная ипотека, которую власти запустили, чтобы поддержать рынок во время пандемии, не только поддержала продажи, но и вызвала рост цен на квартиры в новостройках. Вы с этим согласны? Как сильно подорожало жилье в ваших проектах в течение этого года?

На удорожание квадратного метра как для застройщика, так и покупателя, в значительной степени влияют и другие факторы: переход на эскроу-счета, инфляция, колебания курса национальной валюты и т.д. Цена сделки по нашим проектам в третьем квартале выросла относительно первых двух на 15-17%, во втором квартале цена практически не росла.

Объем продаж в нашей компании по результатам 9 месяцев текущего года вырос на 25% в денежном выражении, а количественно, то есть в квадратных метрах, сопоставим с объемом, реализованным за аналогичный период в прошлом году.

Семейная ипотека от 4,5% - популярна ли у покупателей? Много ли таких продаж?

Доля таких сделок в нашей компании невелика, до 2-3%. Объясняется это тем, что зачастую у таких семей на момент рождения второго ребенка уже есть ипотека, которую они выплачивают, и они в основном перекредитовываются по этой программе.

Что сегодня покупают в ипотеку на рынке новостроек: маленькие квартиры или просторные?

Сейчас основные продаваемые позиции в наших проектах - это однокомнатные 36-38 кв. м (до 40%) и двухкомнатные квартиры 56-58 кв. м (до 35%).

Что важнее для покупателя: первый взнос или ежемесячный платеж?

Это зависимые друг от друга вводные. Обычно человек ориентируется на бюджет покупки исходя из своей потребности, квартира в ипотеку чаще приобретается для себя.

При этом он исходит из суммы, которую может платить в качестве ежемесячного взноса, а эта сумма определяет первоначальный взнос.

Как родилась ваша совместная с банком ВТБ акция - ипотека 0,1%?

Действительно, холдинг "РСТИ" и банк ВТБ запустили новую ипотечную программу. И силы банков, и силы застройщиков направлены на разработку предложений, которые стимулируют интерес покупателей к новостройкам. До конца 2020 года купить квартиры в избранных корпусах жилых комплексов New Time и Terra можно по ставке 0,1% годовых.

Субсидированная ставка будет действовать в течение года со дня заключения кредитного договора. После окончания этого срока ставка в рублях составит 6,1%. Минимальный первоначальный взнос по программе - 15%, сумма кредита не должна превышать 12 млн рублей, срок - от 1 до 30 лет.

Вырастут ли цены еще до конца года?

Рост цен в целом за 2020 год составит около 25%.

Ждать ли покупателям в этом году предновогодних акций и скидок?

Мы готовим к новому году специальные предложения для наших покупателей, мы обязательно объявим о них в самое ближайшее время.

Каким вам видится окончание этого не простого года на рынке недвижимости? Ждать ли нам еще каких-то потрясений, девальваций и т.д.?

Многое зависит от того, будут ли введены новые карантинные ограничения и как будет развиваться ситуация с пандемией дальше. Но наши прогнозы в целом оптимистичны, мы не ждем снижения спроса.

Автор: Елена Орлова

[**https://www.novostroy-spb.ru/intervyu/lgotnaya\_ipoteka\_omolodila\_pokupateley**](https://www.novostroy-spb.ru/intervyu/lgotnaya_ipoteka_omolodila_pokupateley)

Деловой квартал Нижний Новгород (nn.dk.ru), Нижний Новгород, 18 ноября 2020

Поддержка сработала. В Нижнем Новгороде число сделок на рынке недвижимости выросло на 63%

Согласно данным ЦИАН и Росреестра, по сравнению с 3 кв. 2019 года, в Российской Федерации продажи квартир выросли на 29%.

Всего с июля по сентябрь были заключены 209,9 тыс. договоров долевого участия. Из них 37% - с открытием экскроу-счетов.

При этом ситуация значительно отличается от региона к региону, а льготная ипотека не помогла увеличить число оформленных ДДУ в трех округах из восьми.

Количество ДДУ в РФ в 2019-2020 гг.

"Льготное кредитование не стало универсальным решением поддержки строительной отрасли и жителей во всех регионах, - комментирует руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. - Рекордные продажи сегодня наблюдаются в экономически благополучных субъектах с относительно высоким уровнем доходов населения и девелоперской активностью. Одновременно треть регионов столкнулась с падением спроса. Только за счет субсидирования не удается поддержать прошлогодний "допандемийный" уровень продаж, что связано не только с обеднением населения, но и существенным ростом цен на первичном рынке. Без учета столичного региона спрос выше прошлогоднего всего на четверть, то есть минимальная ставка не стала причиной рекордного спроса на фоне общего негативного фона. В сравнении с прошлым годом (1-3 кварталами) текущие продажи в регионах хуже на 21%. Поэтому даже за счет пролонгации субсидирования достичь прошлогодних показателей вряд ли удастся".

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Субъект | Кол-во ДДУ | Доля сделок с эскроу-счетами от общего кол-ва | Динамика в сравн. С 3 кв. 2019 |
| 3 кв. 2020 | 3 кв. 2020 |
| Российская Федерация | 209 856 | 37% | 29% |
| Центральный федеральный округ | 74 829 | 28% | 39% |
| Москва | 30 788 | 30% | 43% |
| Московская область | 22 814 | 15% | 50% |
| Воронежская область | 4 213 | 53% | -10% |
| Рязанская область | 3 271 | 4% | 41% |
| Владимирская область | 1 725 | 23% | 60% |
| Брянская область | 1 472 | 27% | 94% |
| Тульская область | 1 381 | 12% | 49% |
| Ярославская область | 1 316 | 50% | 31% |
| Тверская область | 1 263 | 63% | 30% |
| Калужская область | 1 143 | 42% | 15% |
| Липецкая область | 1 037 | 46% | 50% |
| Орловская область | 956 | 62% | 90% |
| Тамбовская область | 786 | 61% | -4% |
| Смоленская область | 776 | 56% | -20% |
| Ивановская область | 530 | 26% | 2% |
| Белгородская область | 479 | 27% | 23% |
| Курская область | 474 | 47% | 66% |
| Костромская область | 405 | 56% | 20% |
| Северо-Западный федеральный округ | 31 758 | 20% | -2% |
| Санкт-Петербург | 17 746 | 12% | -11% |
| Ленинградская область | 6 059 | 41% | 25% |
| Калининградская область | 3 077 | 21% | 28% |
| Архангельская область и Ненецкий АО | 1 714 | 4% | -18% |
| Вологодская область | 1 209 | 34% | 27% |
| Республика Карелия | 853 | 34% | 33% |
| Республика Коми | 437 | 57% | -19% |
| Новгородская область | 334 | 37% | 20% |
| Псковская область | 329 | 6% | -47% |
| Мурманская область | нет сделок |
| Южный федеральный округ | 24 485 | 46% | 36% |
| Краснодарский край | 12 751 | 38% | 21% |
| Ростовская область | 6 243 | 55% | 57% |
| Республика Крым и Севастополь | 2 676 | 61% | 72% |
| Волгоградская область | 1 625 | 64% | 51% |
| Республика Адыгея | 779 | 12% | 50% |
| Астраханская область | 305 | 35% | -8% |
| Республика Калмыкия | 106 | 100% | 96% |
| Северо-Кавказский федеральный округ | 2 930 | 38% | -2% |
| Республика Дагестан | 203 | 40% | -55% |
| Республика Ингушетия | 3 | 100% | -90% |
| Кабардино-Балкарская Республика | 74 | 0% | -12% |
| Карачаево-Черкесская Республика | нет сделок |
| Республика Северная Осетия - Алания | 436 | 5% | 46% |
| Чеченская Республика | 26 | 0% | -77% |
| Ставропольский край | 2 188 | 46% | 10% |
| Приволжский федеральный округ | 36 675 | 54% | 55% |
| Республика Татарстан | 6 353 | 51% | 79% |
| Республика Башкортостан | 5 325 | 31% | 45% |
| Пермский край | 4 433 | 64% | 96% |
| Самарская область | 3 769 | 50% | 39% |
| Нижегородская область | 3 129 | 64% | 63% |
| Чувашская Республика - Чувашия | 2 606 | 83% | 54% |
| Удмуртская Республика | 2 353 | 46% | 98% |
| Пензенская область | 2 169 | 68% | 28% |
| Саратовская область | 1 613 | 33% | 124% |
| Кировская область | 1 446 | 58% | 50% |
| Оренбургская область | 1 391 | 74% | 2% |
| Ульяновская область | 1 250 | 59% | 65% |
| Республика Марий Эл | 771 | 55% | -22% |
| Республика Мордовия | 67 | 100% | -61% |
| Уральский федеральный округ | 17 397 | 49% | 36% |
| Свердловская область | 7 701 | 27% | 27% |
| Тюменская область | 5 617 | 82% | 34% |
| Челябинская область | 2 970 | 48% | 108% |
| Ханты-Мансийский АО | 696 | 12% | -16% |
| Курганская область | 257 | 97% | 68% |
| Ямало-Ненецкий АО | 156 | 97% | 5% |
| Сибирский федеральный округ | 17 327 | 39% | 25% |
| Новосибирская область | 7 985 | 38% | 58% |
| Алтайский край | 2 949 | 42% | 94% |
| Красноярский край | 2 889 | 43% | -6% |
| Иркутская область | 1 570 | 44% | -48% |
| Кемеровская область - Кузбасс | 739 | 29% | 214% |
| Омская область | 628 | 0% | -8% |
| Республика Хакасия | 355 | 71% | 42% |
| Томская область | 193 | 84% | 1385% |
| Республика Алтай | 19 | 58% | -51% |
| Республика Тыва | нет сделок |
| Дальневосточный федеральный округ | 9 038 | 26% | -23% |
| Приморский край | 1 425 | 72% | 15% |
| Республика Саха (Якутия) | 1 226 | 31% | -20% |
| Хабаровский край | 697 | 72% | -33% |
| Сахалинская область | 396 | 70% | 6% |
| Республика Бурятия | 395 | 53% | -2% |
| Забайкальский край | 180 | 0% | -16% |
| Амурская область | 136 | 67% | 12% |

 В Нижегородской области относительно 3 кв. 2020 г. спрос вырос на 63%, составив 3 тыс. 129 договоров. Большинство сделок (64%) были заключены с открытием эскроу-счетов.

При этом регион не вошел в число субъектов РФ, где зафиксирован рекордный прирост заключенных ДДУ. Лидерами рейтинга стали Томская ( +1385%), Кемеровская (+214) и Саратовская области (+124%).

[**https://nn.dk.ru/news/237143929**](https://nn.dk.ru/news/237143929)

**Похожие сообщения:**

[**АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 19 ноября 2020, Итоги III квартала на первичном рынке РФ: Льготная ипотека "не сработала" в 30 регионах**](https://asninfo.ru/analytics/757-itogi-iii-kvartala-na-pervichnom-rynke-rf-lgotnaya-ipoteka-ne-srabotala-v-30-regionakh)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 19 ноября 2020, Итоги III квартала на первичном рынке РФ: Льготная ипотека "не сработала" в 30 регионах**](https://news-life.pro/smolensk-obl/266198457/)

[**БезФормата Калининград (kaliningrad.bezformata.com), Калининград, 18 ноября 2020, Льготная ипотека не сработала в 30 регионах РФ**](https://kaliningrad.bezformata.com/listnews/lgotnaya-ipoteka-ne-srabotala-v-30-regionah/88917939/)

[**ИА Rainbow (rainbow-news.ru), Калининград, 18 ноября 2020, Льготная ипотека не сработала в 30 регионах РФ**](https://rainbow-news.ru/russia/144022)

[**Вестник СЗФО (sz-fo.ru), Санкт-Петербург, 18 ноября 2020, Льготная ипотека не сработала в 30 регионах РФ**](http://sz-fo.ru/kaliningrad/1889163/)

Business FM (bfm.ru), Москва, 18 ноября 2020

Евгений Кравченко: предлагаемая нами схема - это решение, в котором абсолютно все участники процесса могут получить выгоду

По его словам, участие банков в процессе госзакупок позволит улучшить ситуацию с финансированием, как для заказчиков, так и для поставщиков

 Евгений Кравченко. Фото: Сбербанк

Директор управления торгового финансирования Сбербанка Евгений Кравченко рассказал о том, как внедрение эскроу-счетов и аккредитивов в госзакупки позволит сделать рынок более эффективным, прозрачным, а также поддержит малые и средние предприятия.

Практически любая тема сегодня начинается с обсуждения проблем, связанных с пандемией. Давайте поговорим о закупочной деятельности и о кризисе неплатежей. Малый и средний бизнес, выполняя госзаказы и до коронавируса, часто долго не мог получить оплату за выполненные работы. Как на ситуацию повлияла пандемия?

Евгений Кравченко: В условиях пандемии роль государства только возрастает. Сегодня в России около 30% ВВП составляют госзакупки. Однако не каждая компания может позволить себе в них участвовать. Одна из проблем, с которой столкнулся бизнес, и эта проблема во время пандемии стала еще более острой - это неплатежи. Ситуация в экономике повысила риски, что поставило под угрозу существование игроков разного уровня. Почти 20% компаний сталкиваются с существенной задержкой платежей. Каждая восьмая компания вынуждена по этой причине обращаться в суд. Мы посмотрели все платежи в Сбербанке с 2017 года и увидели, что средний срок просрочки по контрактам, которые предполагают предпоставку, - 31 день, что колоссально для любой практически компании. Треть дебиторской задолженности в стране просрочена. В судах находятся более миллиона обращений о ненадлежащем исполнении договоров.

С прошлого года в профессиональном сообществе обсуждается возможность применения в работе с госзаказами эскроу-счетов. В чем суть предложения и почему в госзакупках это должно сработать так же хорошо, как в строительной отрасли?

Евгений Кравченко: С данной инициативой выступил Борис Юрьевич Титов - уполномоченный при президенте России по защите прав предпринимателей. Предлагается встроить в госзакупки рыночный инструмент - аккредитив или эскроу-счет. Это будет означать, что банки гарантируют поставщикам своевременную оплату, а также исключают риск оплаты до выполнения обязательств для заказчиков. Таким образом, банки защищают как заказчика, так и исполнителя. Профессиональное сообщество поддерживает эту инициативу. Сегодня при неисполнении обязательств по контракту предусмотрена административная ответственность. Прокуратурой заведено более 15 тысяч дел, причем, как административных, так и уголовных.

Но это помогает? Это работает?

Евгений Кравченко: Анализ ситуации показывает, что этого недостаточно. Как я и говорил, треть дебиторской задолженности все равно просрочена. Поэтому и нарушения продолжаются.

У рынка есть свои предложения по тому, как это наладить "естественным" способом?

Евгений Кравченко: Совершенно верно, можно встроить банки в процесс госзакупок, что позволит улучшить и ситуацию с финансированием, как для заказчиков, так и для поставщиков. Например, в сегодняшней ситуации с пандемией государство, субсидируя ставки по кредитам бизнесу, несет прямые расходы. Если будет использоваться предлагаемый рыночный механизм, мы сможем не только минимизировать расходы со стороны государства, но и также сгенерировать дополнительный доход от остатков, которые находятся на счетах покрытия эскроу или на аккредитивных счетах.

Как данный механизм функционировал в строительстве?

Евгений Кравченко: Эта реформа строительной области была направлена на решение проблемы обманутых дольщиков и на повышение безопасности вложений средств граждан в строительство жилья. С момента внедрения эскроу-счетов, объемы выданной ипотеки выросли, люди стали чаще покупать квартиры, потому что уверены, что они построятся. Эскроу-счета начали применяться застройщиками, и сегодня примерно половина застройщиков уже продает квартиры через эскроу. Более 850 тысяч квартир строится за счет этого механизма. Это означает, что практически миллион семей получат свои квартиры без риска. Инструмент работает.

Идея выглядит вполне логичной, но что пока мешает ее внедрению? Какие еще аргументы "за" вы можете привести?

Евгений Кравченко: Процесс государственного регулирования достаточно трудоемкий. У государства нет возможности эффективно взаимодействовать с каждым клиентом. У банков же есть вся необходимая инфраструктура и уже работающие механизмы, которые позволят обеспечить как контроль, так и своевременность оплаты. Банковский инструмент позволит делать эти отношения более гибкими.

Что говорят непосредственные участники рынка: профильные бизнес-объединения и, самое главное, заказчики - госкорпорации. Им это это выгодно?

Евгений Кравченко: Мы обсуждаем эту инициативу с коллегами, с крупнейшими банками, ассоциациями, постоянно прорабатываем этот вопрос. В целом, получаем позитивную оценку от коллег. Со стороны заказчиков - ситуация двоякая. Еще не все понимают, как работает аккредитив или эскроу-счет. Есть какая-то боязнь, но такая схема сотрудничества бизнеса с государством способна приносить заказчикам дополнительный доход и другие дополнительные выгоды. Поэтому я думаю, что как только заказчики разберутся, - они также будут полноценно приветствовать эту инициативу. Мы понимаем, что сегодня для них нет ничего лучше, чем оплатить по своему контракту после того, как все обязательства контрагент исполнил. Более того, ситуация показывает, что сегодня заказчики могут и не платить, и существующие задержки это подтверждают. Но мы считаем, что рынок выиграет, если будут внедрены банковские инструменты в закупочную деятельность. Основные преимущества для заказчиков - это возможность получать дополнительный доход от остатков, которые находятся на счетах. Если у заказчиков нет собственных денег в полном объеме, банк может предоставить финансирование для оплаты данного контракта. Банк в этих сделках является гарантом исполнения условий поставщиком. Если поставщик не выполнит свои обязательства в должном объеме, банк не заплатит ему. Также у заказчиков отсутствует необходимость контролировать сроки выполнения контракта. Это ложится в банковский инструмент. За счет этого появляется возможность снизить стоимость договора, потому что поставщик может перейти на лучшие условия финансирования. И также, что очень важно, особенно для тех, кто работает с бюджетными средствами, - при переходе на следующий бюджетный год, средства на счетах эскроу и аккредитивах не сгорают. Отсутствует необходимость быстро потратить деньги в этом году. Вы можете в этом году войти в сделку, но исполнение обязательств может переходить через календарный год и, соответственно, расчеты могут идти в следующем году за счет денег, полученных из бюджета в прошлом.

Мы считаем, что это приведет к тому, что на рынке появится больше поставщиков, которые смогут работать с госзаказом, соответственно, конкуренция возрастет. А все мы знаем, что повышение конкуренции ведет к повышению качества и снижению цены контракта. И на рынке уже есть успешные примеры.

А что еще получает заказчик?

Евгений Кравченко: Для заказчиков существует целый ряд преимуществ. Можно поговорить о наличии собственных средств для финансирования проекта. Если у заказчика есть деньги в достаточном объеме, то когда он положит их на банковский счет - на эскроу-счет или аккредитивный счет - эти деньги могут создавать дополнительный доход, который, по условиям контракта, или в зависимости от отношений между заказчиком и исполнителем, можно перераспределять как в сторону, заказчика, так и в сторону исполнителя. Может быть дополнительное снижение процентной ставки по кредиту, выданному исполнителю, или получение дополнительного депозитного дохода.

Встраивание банка в такие сделки позволяет давать дополнительный рычаг. Представьте, у вас по условиям контракта заказчик должен заплатить исполнителю, например, - через шесть месяцев после исполнения обязательств. Банк же может заплатить сразу же после исполнения обязательств и предоставить шестимесячную отсрочку заказчику. Это ситуация, которая позволяет и исполнителю получить деньги раньше и заказчику расстаться со своими деньгами тогда, когда ему будет комфортно. Банки добавляют гибкость в сделку и в отношения заказчика и поставщика.

В госсекторе есть вечная проблема конца года, когда деньги нужно к концу году обязательно освоить, чтобы в следующем году получить хотя бы не меньше. Как введение эскроу-счетов и аккредитивов решает проблему конца бюджетного года?

Евгений Кравченко: Очень важное преимущество эскроу-счетов и аккредитивов, - деньги, которые находятся на этих счетах, не сгорают по истечении календарного бюджетного года, а значит, позволяют заказчику более эффективно управлять своим бюджетом.

Есть типичный пример из жизни России. Все мы видели, как у нас зимой асфальт закатывают в снег. Одна из причин, почему так происходит, - деньги на ремонт дорог успевают выделить только к осени. Это также одна из причин того, почему дороги ремонтируют зимой. И таких примеров масса. Эскроу не дает этим деньгам сгореть, поэтому заказчики могут, разместив их на счете покрытия, выполнять работу без должной спешки. А мы же знаем формулу: не бывает дешево, быстро и хорошо, бывает только два параметра. Что-то должно пострадать. Поэтому, мы верим, что использование этого инструмента позволит сделать, может быть не так быстро, но качественно. И так, чтобы все участники рынка были довольны

Все ли банки должны быть допущены к операциям с эскроу-счетами и аккредитивами?

Евгений Кравченко: Определить критерии допуска к данному процессу - задача регулятора. Мы считаем, что чем больше рыночных игроков, тем выше конкуренция. И поэтому все надежные банки должны иметь возможность участвовать в этом процессе.

Если вернуться опять к эскроу-счетам в строительстве. Сколько банков допущены к операциям?

Евгений Кравченко: Если я правильно помню, Банк России допустил 94 банка, но из них пока работает порядка 35. Чуть больше 30 банков уже финансирует проекты застройщиков, но, самое главное, - механизм работает. Покупатель ему доверяет, рынок выбирает, с каким банком ему работать, какие сервисы банки предлагают застройщикам и покупателям. И, в принципе, это обычная процедура, когда Банк России - регулятор - пытается минимизировать риски и избежать проблем для рынка. Поэтому Центральным банком утверждается список участников, которые смогут работать с эскроу.

По каким критериям Центробанк должен выбирать банки для работы в системе госзакупок?

Евгений Кравченко: В первую очередь, - надежность, клиентская база банков и качество сервиса, который банк может предоставить, потому что задача банков в этой инициативе - не только вовремя осуществить платеж, но и сделать для государственных компаний качественный сервис.

На какой стадии сейчас находится эта инициатива? Каковы шансы, что она будет одобрена?

Евгений Кравченко: Есть две ветви работы. Первая - по государственным муниципальным закупкам, которые происходят в рамках 44-ФЗ. Мы подготовили необходимые изменения в законодательство, разработали поправки и обсуждаем это с профильными министерствами, ведомствами, игроками рынка. Это еще займет какое-то время.

По закупкам государственных компаний, которые идут в рамках 223-ФЗ, ситуация проще, потому что изменения в законодательство не требуются. Мы уже обсуждаем некоторое время эту инициативу с профессиональным сообществом, с Центробанком, проводим пилоты в разных регионах. И ряд компании уже начали внедрять аккредитивы и эскроу в свои закупки.

Предлагаемая нами схема предоставляет решение, в котором абсолютно все участники процесса могут получить выгоду. Контроль исполнения контрактов со стороны банка позволяет внедрить понятный рыночный механизм взаимодействия заказчиков и бизнеса и минимизировать риски. Я абсолютно уверен, что это позволит сделать рынок более эффективным и прозрачным, а также поддержит малые и средние предприятия, активность которых является индикатором здоровья экономики.

Ведь, как мы говорили, практически треть ВВП России сегодня приходится на государственный заказ. И важно допустить большее количество игроков к госзакупкам, а у нас есть инструмент, который позволит их защитить.

[**https://www.bfm.ru/news/457469**](https://www.bfm.ru/news/457469)

Российский Союз строителей (omorrss.ru), Москва, 18 ноября 2020

Заседание Правления РСС на тему: "Переход на проектное финансирование строительства. Первые итоги и прогнозы"

17 ноября под председательством Президента РСС В.А. Яковлева состоялось онлайн заседание Правления РСС на тему: "Переход на проектное финансирование строительства. Первые итоги и прогнозы". Тема заседания обусловлена важностью этого финансового инструмента при реализации национального проекта "Жилье и городская среда". Мероприятие проходило в режиме онлайн.

Начав с краткого вступительного обращения к участникам, заседание открыл Президент РСС В.А. Яковлев.

С приветственными словами выступили:

- Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Файзуллин И.Э.;

- Исполнительный вице-президент РСПП Черепов В.М.;

- Заместитель Председателя Правительства Республики Бурятия по развитию инфраструктуры Луковников Е.В.

С пленарным докладом и детальным анализом функционирования механизма проектного финансирования выступил председатель Совета Фонда "Клуб инвесторов Москвы" Сорока О.И., содоклады сделали координатор НОСТРОЙ по СФО Федорченко М.В. (г. Новосибирск); заместитель министра Самарской области Урусова А.В., генеральный директор ОАО "Строительная компания "ВЕК" Воскобойников Е.М. (г. Петрозаводск), председатель Комитета РСС по взаимодействию застройщиков и собственников жилья Басина В.А. (г. Санкт-Петербург).

Экспертные комментарии по теме заседания дали первый вице-президент РСС Дедюхин В.А., член Совета РСС Басин Е.В., заместитель председателя Общественной палаты при Минстрое России Бетин О.И.

В мероприятии также участвовали руководители комитетов и региональных представительств РСС, региональных союзов строителей. Всего в заседании приняли участие 57 человек.

Существенное число участников из различных областей страны подтверждают важность этой темы для строительного сообщества и высокий интерес к инициативам РСС. По результатам заседания будет подготовлено Постановление с практическими предложениями экспертов РСС в целях совершенствования механизма проектного финансирования в интересах всех участников процесса. После утверждения Постановление будет размещено на сайте РСС.

Дирекция РСС выражает искреннюю благодарность за подготовку, проведение и участие в мероприятии.

Презентация ООО

Презентация группы компаний СЕДРУС 2020

[**https://omorrss.ru/press-center/novosti/novosti\_rss/zasedanie\_pravleniya\_rss\_na\_temu\_perekhod\_na\_proektnoe\_finansirovanie\_stroitelstva\_pervye\_itogi\_i\_pr/**](https://omorrss.ru/press-center/novosti/novosti_rss/zasedanie_pravleniya_rss_na_temu_perekhod_na_proektnoe_finansirovanie_stroitelstva_pervye_itogi_i_pr/)

ТАСС, Москва, 18 ноября 2020

Число сделок с новостройками в России в третьем квартале выросло на 29%

При этом в 24 регионах количество сделок на первичном рынке сократилось

МОСКВА, 18 ноября. /ТАСС/. Продажи новостроек в России в третьем квартале 2020 года в годовом выражении выросли на 29%. При этом в 24 регионах количество сделок на первичном рынке сократилось, говорится в исследовании ЦИАН, основанном на данных Росреестра.

"В третьем квартале 2020 года на первичном рынке в целом по всей России зарегистрировано 209,86 тыс. договоров долевого участия (ДДУ) - в это число входят сделки с физическими и юридическими лицами на покупку квартир, апартаментов, машино-мест и других объектов долевого строительства. В годовой динамике (в сравнении с третьим кварталом 2019 года) спрос вырос на 29% (тогда было заключено 162,6 тыс. ДДУ)", - говорится в сообщении.

Уточняется, что рост продаж новостроек по сравнению со вторым кварталом 2020 составил 60%, в сравнении с первым кварталом 2020 года - 42%.

Несмотря на это, в 24 регионах России количество сделок за июль - сентябрь 2020 года снизилось в годовом выражении. Наибольшая доля регионов с отрицательной динамикой спроса в Северо-Кавказском, Сибирском и Дальневосточном федеральных округах, отмечает ЦИАН. Кроме того, еще в шести регионах в третьем квартале не зарегистрировано ни одного ДДУ: Мурманская область, Карачаево-Черкесия, Тыва, Камчатский край, Магаданская область, Чукотский АО и Еврейская АО.

Вместе с этим показатель третьего квартала 2020 года по России оказался на 14% ниже уровня второго квартала 2019 года - перед переходом строительной отрасли на новую модель финансирования жилищного строительства с использованием счетов эскроу. "Тогда, опасаясь резкого роста цен на жилье, активность клиентов была выше текущей, несмотря на то, что ипотека на новостройки выдавалась под стандартный процент (9,82% в июне 2019 года)", - пояснили аналитики ЦИАН.

В целом с января по сентябрь 2020 года россияне оформили 489 тыс. договоров долевого участия - на 19% ниже, чем за аналогичный период прошлого года. При этом на третий квартал пришлось 43% всех сделок 2020 года.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10036869**](https://tass.ru/nedvizhimost/10036869)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 18 ноября 2020, Число сделок с новостройками в России в третьем квартале выросло на 29%.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=D84DBD19-27B7-6443-8943-5D63C359584B)

[**Finanz.ru, Москва, 18 ноября 2020, Число сделок с новостройками в России в III квартале выросло на 29%**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/chislo-sdelok-s-novostroykami-v-rossii-v-iii-kvartale-vyroslo-na-29percent-1029815935)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 18 ноября 2020, Число сделок с новостройками в России в III квартале выросло на 29%**

Октагон (octagon.media), Екатеринбург, 18 ноября 2020

В Крыму рекордно вырос спрос на недвижимость

Экономика 18 ноября Оксана Порицкая

Несмотря на коронавирус, москвичи и питерцы раскупают в Крыму и Севастополе недвижимость - от бюджетных "однушек" до элитных коттеджей. Кроме того, рост курса доллара и евро на фоне экономического кризиса заставляет и самих крымчан инвестировать накопления в недвижимость. Цены на квадратные метры у моря продолжают расти. При этом из-за монополизма местных застройщиков качество жилья не улучшается.

Россияне в этом году стали чаще приобретать жилье в других регионах страны: по некоторым направлениям спрос вырос в 2-3 раза. Тенденцию фиксирует ряд федеральных сервисов по продаже и аренде недвижимости. Наибольшей популярностью ожидаемо пользуются Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, Краснодарский край и Крым.

На полуостров, по данным Росстата, ежегодно переезжают около 50 тысяч россиян из других регионов, охотнее всего - с севера. В последние полгода к ним добавились москвичи и питерцы, которые приобретают недвижимость на фоне коронавируса - переживать самоизоляцию гораздо приятнее на берегу моря, чем в мегаполисе. Риелторские компании Крыма говорят о невиданном повышении спроса на жилье с июля - августа после отмены жестких ограничительных мер на полуострове.

- В июле и августе активно шли продажи. Все бюджетное жилье на ЮБК стоимостью до 4 млн рублей было раскуплено еще летом. В данный момент много заявок на такие варианты, но мы не можем практически ничего найти клиенту, - рассказывает риелтор агентства недвижимости "Ялта Партнер" Алексей Игнатенко.

Уходящий год стал рекордным не только по числу сделок с бюджетными вариантами, но и с элитной недвижимостью. Представитель компании Continent Group Максим Тарасов добавляет, что за шесть лет работы на рынке Крыма не видел спроса на жилье больше, чем в последние два месяца.

Активнее всего раскупают квартиры в Севастополе, Симферополе, Евпатории и городах на южном берегу Крыма, особенно в Ялте.

Эксперт отмечает, что на ситуацию повлияло несколько факторов.

 - Первый - резкое сокращение хороших предложений по недвижимости. Из-за этого люди быстрее принимают решение о покупке. Второй - сильно начал скакать курс рубля, и люди, боясь потерять накопления, начали перекладывать все в недвижимость. Третий - закончились новостройки. После того как снизили ипотечную ставку в два раза, все, кто находился на стадии принятия решения, разгребли у застройщиков квартиры до 6 млн рублей. Рынок новостроек Севастополя, например, за год распродался процентов на 70, - поясняет Тарасов.

Уходящий год стал для Крыма рекордным не только по числу сделок с бюджетными вариантами, но и с элитной недвижимостью.Фото: short\_voyage/Shutterstock

Крым наравне с Калмыкией и Дагестаном - один из регионов-аутсайдеров по доступности ипотеки. Это связано с низкими и традиционно "серыми" зарплатами населения на фоне высокой стоимости жилья. Местным жителям, по данным Росстата и Банка России, нужно копить на первоначальный взнос более 30 месяцев. Для сравнения: в среднем по России - 21 месяц. В итоге крымчане могут позволить себе лишь наиболее бюджетные варианты в ипотеку.

- Роста доходов в Крыму не произошло, но ипотеку стали брать чаще благодаря льготной ставке в 6,5 процента. Крымчане сейчас рассматривают покупку квартиры как способ сохранить рублевые накопления, - отмечает директор Института экономики и управления Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского Виктор Реутов.

Жилье активно строится, но его все равно не хватает

На полуострове фиксируется острый дефицит жилья, прежде всего бюджетного. В 2019 году застройщики сдали в Крыму 57 многоквартирных домов, это около 780 тыс. кв. метров жилья. Как сообщает Крымстат, примерно такой же объем ежегодно вводится в эксплуатацию, начиная с 2017 года. Всего в республике за период с 2014 по 2019 год было построено более 3,56 млн кв. метров жилья. Больше всего новых многоэтажек вырастает на ЮБК, в Симферополе, Феодосии и Керчи. Озвученные цифры не учитывают территорию города федерального значения Севастополя, который в прошлом году ввел фантастические 570 тыс. кв. метров.

Несмотря на это, Крым до целевых показателей нацпроекта "Жилье и городская среда" все равно не дотягивает. В конце 2019 года республиканские власти даже просили Минстрой РФ пересмотреть план и снизить его хотя бы на треть: с 1,031 млн кв. метров запланированного к вводу в 2020 году жилья до 750 тыс. кв. метров. Для сравнения: в самый лучший советский период в Крыму вводилось в эксплуатацию 950 тыс. "квадратов" жилья в год.

Вице-премьер Крыма Евгений Кабанов назвал плановые показатели Минстроя практически невыполнимыми с учетом отмены долевого строительства и перевода объектов на проектное софинансирование через эскроу-счета.

Проблема наслаивается на отсутствие конкуренции на банковском рынке, в результате чего застройщики вынуждены либо брать займы у банков под высокие проценты, либо рассчитывать на свои средства, а это могут позволить себе только крупные компании.

Но и запланированных объемов в 750 тыс. кв. метров для полуострова недостаточно, особенно учитывая то, что в первом полугодии 2020 года объемы ввода жилья в эксплуатацию в Крыму снизились на 54 процента. Прежде всего, это связано с ограничительными мерами из-за пандемии коронавируса - на некоторое время республиканские власти приостановили работу застройщиков и запретили въезд на полуостров строителей-вахтовиков.

Есть еще одна проблема: в Крыму катастрофически мало свободной земли, особенно с подведенными коммуникациями, которые застройщику прокладывать зачастую невыгодно.

Как рассказывает председатель Ассоциации предпринимателей Республики Крым и города Севастополя, директор "МЖК-СтройКрым" Иван Хуторной, его партнерам из Перми пришлось отказаться от идеи строительства нового микрорайона в поселке Зуя в Белогорском районе Крыма из-за дороговизны подведения сетей электроснабжения.

Главная проблема в Крыму - нехватка свободной земли, особенно с подведенными коммуникациями.Фото: caHek2x//Shutterstock

Наибольший дефицит свободных площадей - на южном берегу Крыма, где одновременно самая дорогая земля в регионе. В Ялте стоимость сотки достигает рекордных 975 тыс. рублей. Это дороже, чем в Сочи и Санкт-Петербурге.

- В Ялте очень мало места, а земля очень дорогая. Сейчас же по российским нормативам нужно построить кроме самого дома паркинги и инфраструктуру. Из-за этого в самой Ялте новостроек практически нет, - отмечает Алексей Игнатенко.

Цены продолжат расти

Пропорционально с увеличением спроса начали расти и цены на жилье. По данным федерального портала недвижимости "Росриэлт", стоимость квартиры в Ялте за год выросла на 17 процентов и приблизилась к московским Химкам и Одинцово - один "квадрат" в курортной столице Крыма стоит на уровне 140 тыс. рублей. Чуть дешевле в соседней Алуште (106 тыс. рублей) и Севастополе (99 тыс. рублей). За 80 тыс. рублей можно купить квадратный метр в Симферополе. Самое бюджетное жилье на полуострове в Бахчисарае - около 52 тыс. рублей. Дешевле разве что на севере региона. Это объясняется низкими зарплатами, удалением от моря и близостью химпрома.

Аналитики компании Restate.ru называют еще более впечатляющие цифры: Ялта поднялась в цене на 23 %, Алушта - на 31 %, Севастополь - на 10 %. Местные риелторы говорят о росте на 20-25 % с начала года.

 - Сегодня рынок дает очень хороший прирост. Если купить квартиру сейчас за 5 млн, то буквально через полгода ее можно продать за 6 млн рублей. Например, в Севастополе до карантина средняя стоимость однокомнатной квартиры в сданном доме без ремонта была на уровне 4 млн рублей, сегодня уже 5 млн рублей, - отмечает Максим Тарасов.

При этом речь идет в основном о вторичном рынке. Новостройки не так активно растут в цене, уверяет Виктор Реутов. Наибольший скачок роста был полтора года назад в среднем с 50-65 тыс. рублей за квадратный метр до 75-85 тыс. рублей. Это было связано с отменой долевого строительства и перехода на другой тип финансирования.

"Нужно понимать еще одну особенность крымского рынка - у нас много продавцов с Украины, которые продают за доллары. И цена их квартир зависит от курса. Если курс был 65, а потом прыгнул до 80, то и цена пропорционально выросла".

Алексей Игнатенко

риелтор АН "Ялта Партнер"

Цены, по мнению экспертов, продолжат расти и в дальнейшем. Новых предложений на рынке практически не появляется, а существующие новостройки распроданы на 70 процентов. По прогнозам, стоимость вырастет в течение следующего года еще примерно на 15 процентов.

Подводные камни рынка

Приезжающие с материка россияне не знают конъюнктуру рынка, говорит Алексей Игнатенко. Например, они часто хотят квартиры в новых домах на первой линии в Ялте и Алуште, хотя это нереально - там можно купить разве что "сталинки" и "хрущевки", часто зданиям по 100-130 лет. В старых домах не редки незаконные перепланировки и пристройки у первых этажей с "самозахватами" земли.

В Крыму довольно много и проблемных новых объектов - на 2019 год таких многоэтажных домов было около 40. Речь чаще всего идет о превышении этажности и отсутствии разрешений на начало строительства. По данным федерального автономного учреждения "РосКапстрой", подведомственного Минстрою РФ, Крым - один из лидеров по количеству самостроев.

Еще одна крымская проблема - невысокое качество жилья.Фото: Сергей Мальгавко/ТАСС

Известное имя местной компании-застройщика не всегда является гарантией качества. По объему ввода жилья за 2019 год в Крыму лидируют такие крупные застройщики, как "Монолит", СКГ, "Карбон", ГК "Владоград" и СК "Консоль-строй ЛТД". Три первых компании занимают более 70 процентов рынка. При этом по потребительским качествам ЖК, согласно оценке Единого ресурса застройщиков, "Монолит" находится на третьем месте, "Карбон" на четвертом, "Владоград" на шестом, а СКГ и "Консоль" занимают соответственно восьмую и девятую позиции.

- Тот случай, когда между объемом ввода жилья и его качеством знак равенства не стоит. Зачем делать хорошо, когда конкуренции нет? Крупнейшие застройщики у нас провластные - это не секрет, получение земли под застройку им облегчено. Новым компаниям, даже крупнейшим российским застройщикам, получить разрешение на стройку крайне сложно. Вернее, можно, но где-нибудь в Черноморском, но для кого там строить без платежеспособного спроса? - говорит Иван Хуторной.

Симферополь

[**https://octagon.media/ekonomika/v\_krymu\_rekordno\_vyros\_spros\_na\_nedvizhimost.html**](https://octagon.media/ekonomika/v_krymu_rekordno_vyros_spros_na_nedvizhimost.html)

Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 18 ноября 2020

Москомстройинвест: среднемесячное число ДДУ, заключенных в 2020 году, практически равно показателю 2019 года

Меры поддержки застройщиков, которые приняты во время пандемии, позволили держать показатель по заключенным договорам долевого участия практически на уровне прошлого года.

Об этом сегодня рассказала заместитель Председателя Москомстройинвеста Карина Малхасян в ходе бизнес-завтрака: "Успешное взаимодействие власти, девелоперов и банков" в рамках Ежегодного российского девелоперского форума.

"В 2019 году в столичном регионе регистрировалось в среднем 6353 сделки по ДДУ в месяц, в 2020 году аналогичная цифра составляет 5953 сделок, т.е. в среднем показатели примерно равны, несмотря на пандемию. И это еще не конец года, впереди два месяца", - пояснила заместитель Председателя Комитета.

По словам Карины Малхасян, сложившаяся в начале года ситуация с пандемией, преодолевается с наименьшими потерями, в том числе благодаря переходу на проектное финансирование и использованию счетов эскроу. "Это только подкрепило финансовую устойчивость московских девелоперов", - подчеркнула она.

Ежегодный российский девелоперский форум ассоциация REPA проводит совместно со "Школой Девелопера" и "Больше чем EVENTS". Форум проходит при поддержке Москомстройинвеста.

 Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства

[**https://stroi.mos.ru/press\_releases/moskomstroiinviest-sriedniemiesiachnoie-chislo-ddu-zakliuchiennykh-v-2020-ghodu-praktichieski-ravno-pokazatieliu-2019-ghoda**](https://stroi.mos.ru/press_releases/moskomstroiinviest-sriedniemiesiachnoie-chislo-ddu-zakliuchiennykh-v-2020-ghodu-praktichieski-ravno-pokazatieliu-2019-ghoda)

**Похожие сообщения:**

[**Все о мире строительства (voms.ru), Москва, 18 ноября 2020, Эскроу завоевывает рынок жилой недвижимости**](https://voms.ru/news/eskrou-zavoevyvaet-rynok-zhiloy-nedvizhimosti/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 18 ноября 2020, Меры поддержки застройщиков позволили сохранить показатель по договорам долевого участия почти на уровне 2019 года (Москва).**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=CCD76051-FBD9-FA46-BFD2-DF48A1C3D23C)

[**MosDay.ru, Москва, 18 ноября 2020, Меры поддержки застройщиков позволили сохранить показатель по договорам долевого участия почти на уровне прошлого года**](http://mosday.ru/news/item.php?2769037)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 18 ноября 2020, Москомстройинвест: среднемесячное число ДДУ, заключенных в 2020 году, практически равно показателю 2019 года**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/65916282/)

Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 18 ноября 2020

Москомстройинвест: с момента запуска проектного финансирования открыто более 37 тысяч эскроу-счетов

С июля 2019 года по настоящее время в рамках привлечения денежных средств граждан-участников долевого строительства открыто более 37 тысяч эскроу-счетов на сумму около 300 миллиардов рублей.

Об этом сегодня рассказала заместитель Председателя Москомстройинвеста Карина Малхасян в ходе бизнес-завтрака: "Успешное взаимодействие власти, девелоперов и банков в рамках Ежегодного российского девелоперского форума".

"В настоящее время раскрытие эскроу-счетов осуществлено по двум объектам. Это два проекта ГК "ПИК": ЖК "Мещерский лес" и ЖК "Дмитровский парк"", - отметила Карина Малхасян.

Ежегодный российский девелоперский форум ассоциация REPA организован совместно со "Школой Девелопера" и "Больше чем EVENTS". Форум проходит при поддержке Москомстройинвеста.

 Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства

[**https://stroi.mos.ru/press\_releases/moskomstroiinviest-s-momienta-zapuska-proiektnogho-finansirovaniia-otkryto-bolieie-37-tysiach-eskrou-schietov**](https://stroi.mos.ru/press_releases/moskomstroiinviest-s-momienta-zapuska-proiektnogho-finansirovaniia-otkryto-bolieie-37-tysiach-eskrou-schietov)

**Похожие сообщения:**

[**MosDay.ru, Москва, 18 ноября 2020, С момента запуска проектного финансирования открыто более 37 тысяч эскроу-счетов**](http://mosday.ru/news/item.php?2768866)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 18 ноября 2020, Москомстройинвест: с момента запуска проектного финансирования открыто более 37 тысяч эскроу-счетов**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/65916283/)

ИА Саратов Бизнес Консалтинг (sarbc.ru), Саратов, 18 ноября 2020

Область отнесли к лидерам по динамике первичного рынка недвижимости

В третьем квартале Саратовская область стала лидером ПФО и третьей в России по росту количества сделок на первичном рынке недвижимости, показав за год увеличение интереса в 2,2 раза - с 719 до 1 613 договоров долевого участия (ДДУ). Об этом сообщает аналитическая служба портала "Циан".

Регион занял также первое место в округе по росту (на 124%) доли сделок с применением эскроу-счетов - до 33%.

За 3 мес. на первичном рынке в целом по всей России зарегистрировано 209,9 тыс. ДДУ (входят сделки с физическими и юридическими лицами на покупку квартир, апартаментов, машино-мест и других объектов долевого строительства). В годовой динамике спрос вырос на 29%.

Льготная ипотека не смогла поддержать рынок в 30 российских субъектах: в шести из них не заключено ни одного ДДУ; еще в 24-х число сделок снизилось в годовой динамике. С открытием эскроу-счетов в РФ прошло 37% сделок (год назад 8%).

По данным "Циан", рекордные продажи сегодня наблюдаются в экономически благополучных субъектах с относительно высоким уровнем доходов населения и девелоперской активностью. Одновременно треть регионов столкнулась с падением спроса. Только за счет субсидирования не удается поддержать прошлогодний "допандемийный" уровень продаж, что связано не только с обеднением населения, но и существенным ростом цен на первичном рынке. В сравнении с прошлым годом текущие продажи в регионах хуже на 21%. Поэтому даже за счет пролонгации субсидирования достичь прошлогодних показателей вряд ли удастся.

[**https://news.sarbc.ru/main/2020/11/18/254349.html**](https://news.sarbc.ru/main/2020/11/18/254349.html)

Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 18 ноября 2020

Москомстройинвест: почти половина жилых проектов в Москве реализуется посредством эскроу-счетов

Почти половина столичных жилых комплексов строится посредством проектного финансирования и эскроу-счетов.

Об этом сегодня рассказала заместитель Председателя Москомстройинвеста Карина Малхасян в ходе бизнес-завтрака: "Успешное взаимодействие власти, девелоперов и банков" в рамках Ежегодного российского девелоперского форума.

"В ноябре 2019 года у нас было порядка 23% на эскроу, сейчас, в ноябре 2020 года - около 47-48%", - сообщила Карина Малхасян. Она также подчеркнула, что с каждым месяцем доля проектов, реализуемых по эскроу-счетам, увеличивается.

Карина Малхасян также отметила, что риски неодобрения проектного финансирования со стороны банков минимизированы, в основном такие случаи связаны с тем, что застройщики подают заявки в несколько банков, после чего выбирают наиболее выгодное предложение.

Ежегодный российский девелоперский форум ассоциация REPA проводит совместно со "Школой Девелопера" и "Больше чем EVENTS". Форум проходит при поддержке Москомстройинвеста.

 Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства

[**https://stroi.mos.ru/press\_releases/moskomstroiinviest-pochti-polovina-zhilykh-proiektov-v-moskvie-riealizuietsia-posriedstvom-eskrou-schietov**](https://stroi.mos.ru/press_releases/moskomstroiinviest-pochti-polovina-zhilykh-proiektov-v-moskvie-riealizuietsia-posriedstvom-eskrou-schietov)

**Похожие сообщения:**

[**MosDay.ru, Москва, 18 ноября 2020, Почти половина жилых проектов в Москве реализуется посредством эскроу-счетов**](http://mosday.ru/news/item.php?2768865)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 18 ноября 2020, Москомстройинвест: почти половина жилых проектов в Москве реализуется посредством эскроу-счетов**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/65916284/)

Бизнес-газета (bizgaz.ru), Ростов-на-Дону, 18 ноября 2020

Эскроу-счета повышают спрос на жилье

Сейчас по эскроу-счетам возводится практически половина многоквартирных домов общей площадью около 42 млн квадратных метров. По ним уже работают более 40% отечественных застройщиков без отставания от графиков.

Таковы полуторагодовые итоги существования проектного финансирования, которые подводит отраслевое издание "Вестник". Ранее выдвигаемые пессимистичные прогнозы о том, что эскроу-счета спровоцируют резкий скачок цен на жилье, так и не сбылись: даже в Москве квартиры дорожают, не обгоняя инфляцию.

При этом в России отмечен регулярный прирост недвижимости, продаваемой дольщикам. Во втором квартале 2020 года из каждой тысячи квадратных метров в возводимых многоквартирных домах были куплены 443 метра, в первом - 416 кв. метров, а в четвертом квартале 2019 года - 395 "квадратов". Впрочем, этот тренд эксперты объясняют не только повышением доверия к застройщикам, но и более активной реализацией государственных программ в сфере жилищного строительства.

[**https://bizgaz.ru/2020/11/18/jeskrou-scheta-povyshajut-spros-na-zhile.html**](https://bizgaz.ru/2020/11/18/jeskrou-scheta-povyshajut-spros-na-zhile.html)

**Похожие сообщения:**

[**Gorodskoyportal.ru/krasnodar, Краснодар, 18 ноября 2020, Эскроу-счета повышают спрос на жилье**](http://gorodskoyportal.ru/krasnodar/news/news/65915441/)

[**Вестник. Строительство. Архитектура. Инфраструктура (vestnikstroy.ru), Ростов-на-Дону, 18 ноября 2020, Эскроу-счета повышают спрос на жилье**](http://www.vestnikstroy.ru/articles/building/eskrou-scheta-povyshayut-spros-na-zhile/)

Российский союз строителей (stroysoyuz.ru), Санкт-Петербург, 18 ноября 2020

В Российском Союзе строителей обсудили итоги перехода отрасли на проектное финансирование

Вчера, 17 ноября, состоялось онлайн заседание Правления Российского Союза строителей на тему "Переход на проектное финансирование строительства. Первые итоги и прогнозы".

В работе заседания, которое прошло под председательством президента РСС Владимира Яковлева, приняли участие замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин, зампред Комитета Совета Федерации по экономической политике Алексей Русских, профильные руководители региональных правительств, представители Минпромторга, НОТСРОЙ и других структур, регулирующих деятельность отрасли.

Как рассказал вице-президент РСС в СЗФО, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов, на заседании было отмечено, что сейчас в России с применением счетов эскроу строится 43,9 млн кв. м многоквартирного жилья (44% всего строительства). Это на 4,6 млн кв. м меньше, чем площадь строительства по старым правилам долевого строительства.

Вместе с тем, ряд факторов оказывают сдерживающее влияние на повсеместный переход отрасли на проектное финансирование. Среди них высокая процентная ставка заемных средств, внесение собственных средств застройщика в полном объеме до открытия кредитной линии, требования банков об обязательном соблюдении темпов продаж с сохранением графиков финансирования, долгий финансовый анализ документов, который может занимать до полугода.

Участники заседания приняли решение обратиться в Правительство России с предложениями по корректировке сложившейся ситуации.

Предлагаем вашему вниманию презентацию участника заседания Олега Сороки, председателя Совета Клуба инвесторов Москвы

[**http://stroysoyuz.ru/news/13197/**](http://stroysoyuz.ru/news/13197/)

Новости Волгограда.ru (novostivolgograda.ru), Волгоград, 18 ноября 2020

Спрос на квартиры в волгоградских новостройках за год вырос в полтора раза

Несмотря на сложную экономическую ситуацию и "коронакризис", волгоградцы не только не отказались от улучшения жилищных условий, но и стали чаще приобретать квартиры в новостройках. Главная причина возросшего спроса на жилье - программы по льготной ипотеке, которые помогли поддержать рынок в трудный период.

Как сообщает "НовостиВолгограда.ру" со ссылкой на исследование, проведенное аналитиками "ЦИАН", по итогам третьего квартала 2020 года в Волгоградской области спрос на жилье в новостройках увеличился на 51% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом в 64% случаев речь идет о приобретении квартир в домах, которые возводятся застройщиками с использованием эскроу-счетов. Этот механизм доказал свою эффективность в регионе, и работающие с его применением компании даже увеличили показатели по сдаче домов в эксплуатацию. Согласно данным аналитиков, в регионе зарегистрировано более 1,6 тысячи сделок по приобретению жилья в строящихся или только что сданных в эксплуатацию ЖК.

В целом по ЮФО динамика не такая радужная, но и она показывает увеличение спроса в среднем на 36%. Единственным субъектом Юга, где интерес населения к покупке жилья упал, оказалась Астраханская область.

Главный фактор, который повлиял на спрос, - государственная программа льготной ипотеки. Впрочем, авторы исследования отмечают, что в условиях эпидемии, роста цен на квартиры и сокращения доходов населения одними лишь привлекательными предложениями по ипотеке поддержать рынок не получится. Волгоградская область попала в число регионов, где население активно устремилось в банки за жилищными кредитами, однако такое произошло далеко не везде.

 - Рекордные продажи сегодня наблюдаются в экономически благополучных субъектах с относительно высоким уровнем доходов населения и девелоперской активностью. Одновременно треть регионов столкнулась с падением спроса. Только за счет субсидирования не удается поддержать прошлогодний "допандемийный" уровень продаж, что связано не только с обеднением населения, но и существенным ростом цен на первичном рынке. Без учета столичного региона спрос выше прошлогоднего всего на четверть, то есть минимальная ставка не стала причиной рекордного спроса на фоне общего негативного фона, - прокомментировал Алексей Попов, руководитель аналитического центра "ЦИАН".

Напомним, 2020 год может стать рекордным по объемам выданных ипотечных кредитов в России, невзирая на "коронакризис". Главная причина повышенного интереса россиян к улучшению жилищных условий - госпрограмма по льготному ипотечному кредитованию. При этом цены на недвижимость продолжают ползти вверх: с начала года квартиры в волгоградских новостройках уже подорожали на 8%, поскольку застройщики стремятся воспользоваться ажиотажным спросом и компенсировать потери из-за эпидемии.

[**https://novostivolgograda.ru/news/economy/18-11-2020/spros-na-kvartiry-v-volgogradskih-novostroykah-za-god-vyros-v-poltora-raza**](https://novostivolgograda.ru/news/economy/18-11-2020/spros-na-kvartiry-v-volgogradskih-novostroykah-za-god-vyros-v-poltora-raza)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 ноября 2020, Спрос на квартиры в волгоградских новостройках за год вырос в полтора раза**](https://news-life.pro/astrakhan-obl/266094058/)

Родной край (rodkray31.ru), Грайворон, 18 ноября 2020

Жители Белгородской области накопили на счетах эскроу больше 1,5 млрд рублей. Родной Край

Это стало необходимо после ввода правил на покупку новых квартир в строящемся жилье.

Банк России сообщил, что в Белгородской области было открыто 540 счетов эскроу, по данным на 1 октября, 400 из них в этом году. На них жители региона накопили более 1,5 млрд рублей.

Использование этих счетов стало необходимо после введения правил на покупку новых квартир по договорам долевого строительства. С лета прошлого года жилье строится и продается согласно установленным требованиям.

Напомним, застройщики до этого сразу получали деньги от дольщиков, например, на стадии котлована. Раньше у некоторых возникали проблемы, так как стройки могли затягиваться или даже замораживаться. После изменений пи составлении договора купли-продажи сразу открывается счет эскроу, деньги на котором станут доступными для застройщика после сдачи готового жилья. Подробности смотрите в сюжете "Мира Белогорья".

[**https://rodkray31.ru/vse-publikacii/4165.html**](https://rodkray31.ru/vse-publikacii/4165.html)

TV губерния (tv-gubernia.ru), Воронеж, 18 ноября 2020

Воронежские строители назвали семь причин подорожания квартир в новостройках

С января по сентябрь 2020 года цена квадратного метра жилья в Воронежской области выросла на 8,4%

В воронежском Союзе строителей объяснили, почему растут цены на квартиры в новостройках. В начале 2020 года квадратный метр в среднем стоил 49 тысяч рублей. К октябрю стоимость "квадрата" выросла до 53,1 тысячи. По Воронежской области рост цен составил 8,4%. Этот показатель ниже общероссийского, который, по данным финансового института развития в жилищной сфере ДОМ.РФ, остановился на отметеке 10,5%. Председатель Союза Владимир Астанин назвал корреспонденту "TV Губернии" семь причин подорожания жилья в Воронеже.

Увеличился спрос на квартиры из-за программы государственной поддержки по ипотечным кредитам. Теперь ипотеку можно взять по ставке в 6,5% годовых. Программа стартовала в июне 2020 года, и к октябрю жилье в ипотеку по этой ставке получили 7000 человек.

Снижение предложений на жилищном рынке Воронежа. К осени количество квартир, выставленных на продажу (особенно в Воронеже), заметно сократилось.

Переход на проектное финансирование. Застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, теперь хранятся на счетах эскроу. Деньги в этом случае перечисляет покупатель, но они не поступают на счет продавца сразу, а "замораживаются" на специальном счете (эскроу). Воспользоваться деньгами застройщики смогут только после ввода объекта в эксплуатацию. Строительство ведется за счет банковских кредитов. Проценты по кредиту застройщик закладывает в себестоимость жилья. И это сразу повышает цену на 7-7,5%.

Рост стоимости строительных материалов и изделий, которые используются в строительстве жилья. С 2014 по 2019 год цены на первичном рынке жилья фактически стагнировали, а цены на строительные материалы росли. Это влияет на себестоимость квадратного метра и, соответственно, - на стоимость жилья.

Рост стоимости импортного оборудования в результате девальвации рубля. Сегодня требования к качеству растут как у жилья комфортного класса, так и у стандартного жилья, при строительстве которого применяется импортное оборудование: санфаянс, плитка и т.п. В связи с девальвацией рубля все, что поставляется из-за рубежа (а это и санитарно-технические системы, и вентиляционные системы, и системы наблюдения), в цене заметно выросло.

Увеличение в структуре продаж квартир комфорт-класса и квартир с чистовой отделкой. Недавно большинство новых квартир сдавалось с черновой отделкой. Люди самостоятельно отделывали эти квартиры: годами перевозили на лифте плитку, доски и другие материалы. Сейчас спросом пользуются квартиры с хорошей отделкой - на них приходится около 20% от всего объема жилья на рынке Воронежа. В этом случае стоимость квадратного метра неизбежно возрастает.

Увеличение удельного веса заработной платы и начислений на нее в общей структуре затрат на строительство. В связи с пандемией закрылись границы. Дешевая рабочая сила из ближнего зарубежья не может въехать в страну. Возник дефицит профессионалов-строителей и возросла стоимость труда. Кроме того, ужесточился контроль налоговых органов за так называемой "серой зарплатой". Чем прозрачнее эти выплаты, тем больше налоги на белую зарплату. Это тоже закладывается в себестоимость жилья.

- Долгое время бытовало мнение, что в Воронеже переизбыток жилья. - рассказал Владимир Астанин. - Дескать, стоят новые дома, а в них окна не горят. Но ведь это - хорошо! Во-первых, в подобной ситуации у людей есть возможность выбора. Во-вторых, это положительно влияет на цену, которую продавец вынужден снижать. За последние годы воронежцы привыкли к большому ассортименту жилья в самых разных локациях, конструктивных исполнениях (панели, монолиты, кирпич и их различные комбинации). Есть экономичные варианты, есть жилье комфортного класса. В то же время заметна тенденция к сокращению объемов строительства. Пока Воронежская область выполняет все намеченные программы. Но количество выданных разрешений на строительство многоквартирных домов снижается. Предложения не будут расти так, как они росли в последние годы. Значит, нет никаких предпосылок для снижения цены за квадратный метр.

Наталья СТОЛПОВСКАЯ

Воронежские строители назвали семь причин подорожания квартир в новостройках

[**http://tv-gubernia.ru/novosti/obwestvo/gorod/voronezhskie\_stroiteli\_nazvali\_sem\_prichin\_podorozhaniya\_kvartir\_v\_novostrojkah/**](http://tv-gubernia.ru/novosti/obwestvo/gorod/voronezhskie_stroiteli_nazvali_sem_prichin_podorozhaniya_kvartir_v_novostrojkah/)

**Похожие сообщения:**

[**Словости (slovosti.ru), Воронеж, 18 ноября 2020, Воронежские строители назвали семь причин подорожания квартир в новостройках**](https://slovosti.ru/voronezh/society/310649/)

Dp.ru, Санкт-Петербург, 18 ноября 2020

Игорь Левит: "Фундаментальная потребность в жилье никуда не исчезла"

ПАО "Группа ЛСР" в этом году провело крупнейшую на земельном рынке Петербурга сделку, купив права на намыв более 140 га на Васильевском острове, а по итогам третьего квартала отчиталось о росте продаж недвижимости на 73% в метрах и на 96% - в деньгах. О причинах этого роста, отрицательной динамике по отдельным направлениям и новых проектах "ДП" рассказывает первый заместитель генерального директора "Группы ЛСР" Игорь Левит.

 - Весной компания озвучила планы на год: продажа 870 тыс. м2 жилья стоимостью около 95 млрд рублей. Удастся ли их выполнить?

 - Весной, с началом пандемии, ситуация была очень напряженной. Целые отрасли экономики вынужденно были закрыты, включая отчасти и нашу. Тогда мы не очень хорошо понимали, куда ситуация развернется. Но на сегодняшний момент довольны тем, как заканчиваем год. Мы уверенно выполняем свои планы, есть убежденность, что продадим, как и планировали, порядка 870 000 квадратных метров жилья, то есть где-то на 6% больше, чем в прошлом году.

 - По отчетности видно, что в разных регионах дела обстоят по-разному. С чем связан серьезный рост в Петербурге и отсутствие столь заметной динамики по Москве?

 - В Москве принимались гораздо более жесткие ограничительные меры в виде полной остановки строек и закрытия офисов, что существенно повлияло на результаты. В Петербурге и Екатеринбурге, где мы тоже строим, с этим было проще. Также нельзя забывать, что Петербург - главный город присутствия нашей компании, хотя Москву можно и нужно называть основным регионом развития "Группы ЛСР". В Петербурге мы работаем 27 лет, это наш форпост и по земельному банку, и по объемам деятельности, и по планам на ближайшие годы. Здесь у нас в стройке находится большое количество объектов, что позволяет нам быстро выводить в продажу нужные объемы жилья. Поэтому неудивительно, что Петербург стал драйвером роста наших результатов в последние месяцы.

Плюс не будем забывать, что на Питер в частности распространяются особые условия по субсидированной государством ипотеке. При этом цены в городе на Неве исторически ниже, чем в Москве. Таким образом, в Санкт-Петербурге льготная ипотека подарила возможность для улучшения жилищных условий большему количеству людей. Собственно, это отражено в статистике Росреестра, согласно которой Северная столица значительно опередила Москву по выдаче субсидированных кредитов на жилье.

 - Сколько у вас сделок проходит по льготной ипотеке?

 - Не менее 70%.

 - Повезло, льготная ипотека всех спасла?

 - Нельзя отрицать, что она сыграла громадную позитивную роль в смягчении кризиса для строительной отрасли. Но, мне кажется, многие неверно ее трактуют только как какой-то подарок для девелоперов. Все-таки прежде всего - это потрясающая возможность для людей. Особенно для тех, кто нуждался в улучшении своих жилищных условий, но не мог себе этого позволить. Да, за счет этого клиентская база строительных компаний расширилась в разы. Но ведь дальше эта клиентура вышла на рынок и встала перед выбором застройщика, проекта, квартиры. И значительная часть этих людей выбрала "Группу ЛСР". Уж, наверное, не за красивые глаза? А за надежность, огромный опыт и качественный продукт, над улучшением которого - так жизнь приучила - мы кропотливо работаем не только в кризисные времена, но и в самые спокойные. К примеру, сейчас у нас пользуются стабильной популярностью не только привычные всем студии, но и так называемые "суперновые" квартиры. Этот эксклюзивный формат от "Группы ЛСР", который предполагает возможность для новоселов самостоятельно смоделировать пространство жилья в зависимости от потребностей и от количества членов семьи. Такой подход сработал! Так, в ЖК "Цветной город" в Красногвардейском районе продажи год к году выросли на 286%, а в ЖК "Цивилизация" в Невском - на 348%. Получили бы мы такие результаты, если бы у нас не было такого грамотного предложения? Не уверен. Так что вряд ли справедливо связывать все это с везением.

При этом я не могу сказать, что мы недовольны тем, происходит в Москве. У нас хорошие продажи в обоих наших главных проектах - и в ЖК комфорт-класса "Лучи", и в ЖК бизнес-класса "ЗИЛАРТ". И тот, и другой стали лучшими по продажам в Москве по итогам 2019 года. То есть клиент однозначно проголосовал за них рублем - это дороже любых премий и номинаций. Так что теперь главная задача в Москве - выводить в продажу новые объекты, делать их столь же востребованными.

 - Вы недавно приобрели права на северную часть намыва на Васильевском острове. Другие новые проекты стоит ожидать или текущего портфеля пока достаточно?

 - По оценке независимых экспертов на конец прошлого года наш портфель недвижимости составлял 7,5 млн м2 рыночной стоимостью 207 млрд рублей. Но мы постоянно отсматриваем новые участки. Думаю, что в ближайшее время компания сможет объявить о нескольких покупках в Петербурге, по которым сейчас находимся в завершающей стадии переговоров.

Да, переход строительной отрасли на проектное финансирование сделал работу с какими-то мегапроектами более сложной. Это в первую очередь связано с тем, что по ним застройщику долгое время требуется нести большие затраты, которые очень не скоро могут быть перекрыты поступлениями на эксроу-счета, что в свою очередь может привести к удорожанию банковского кредитования на проект. Тем не менее мы интересуемся и крупными проектами - теми, где комплексное освоение территорий не так сильно "убивает" экономику. Так, в следующем году мы надеемся приступить не только к северному намыву, но и к проекту в Ржевке. Также планируем начать несколько новых проектов в Москве.

 - Долгое время компания была флагманом рынка элитной недвижимости Петербурга, но в последние годы новые девелоперские проекты в этом сегменте не заявляются. С чем это связано? Вы уходите из элитки?

 - Конечно, мы продолжаем работу в элитном сегменте. Как мы можем из него уйти - мы же его родоначальники! Наверное, многие помнят в связи с этим нашу дочернюю компанию "Строительная корпорация "Возрождение Санкт-Петербурга" и слоган: "Переезжайте из Ленинграда в Санкт-Петербург!". Но элитный сегмент очень непростой: надо удачно найти локацию, которая удовлетворит взыскательных клиентов, сойтись с продавцом по цене и, что очень актуально для Петербурга, иметь возможность реализовать проект. В Петербурге достаточно жесткие ограничения по строительству в центре города. Сейчас эпицентром нашего элитного строительства является Петровский остров - новая популярная премиальная локация. Там мы на берегу Невки с частной набережной строим Neva Haus, сдача которого намечена уже на следующий год. На соседних участках в продолжение элитной истории будут возведены Neva Art и Neva Residence.

Кстати, мы даже в Москве уже подбираемся к элитке - в рамках "ЗИЛАРТа" в этом году вывели в продажу два премиальных дома - 150-метровую башню ZILART TOWER и уникальное творение всемирно известного архитектора Михила Ридайка - ZILART DIAMOND.

 - Ваш бизнес-центр на Невском пр., 1 пока пустует?

 - Да. Но это один из лучших проектов в Петербурге, редко на рынок выводятся объекты практически на Дворцовой площади. Поэтому я уверен, что он обязательно скоро найдет своего достойного арендатора. Очень красивый дом получился после реконструкции! Мы сейчас ведем по нему переговоры с целым рядом потенциальных арендаторов.

 - Вы решили не продавать объект или сейчас просто неподходящее время?

 - Мы и не думали его продавать.

 - Если вернуться к вашей отчетности, то у вас не самые лучшие показатели по стройматериалам. С чем это связано?

 - Не могу сказать, что мы серьезно снижаем показатели. Давайте внимательно рассмотрим ситуацию по каждому продукту в отдельности. Например, газобетон и кирпич очень уверенно себя чувствуют в этом году, там серьезная прибавка и показатели будут лучше, чем в 2019-м. Во время самоизоляции многие находились за городом, пошло увеличение строительства индивидуальных домов, а это важный рынок сбыта для газобетона и кирпича. К тому же по кирпичу мы в последнее время существенно перестроили сбыт и продаем в регионы уже порядка 35-40%.

По бетону действительно есть проседание, это связано с тем, что какое-то время стояли стройки, затем была очень непростая погодная ситуация, когда из-за сильных ветров был остановлен ряд работ. Песок и щебень в целом находятся в тех показателях, что мы и планировали. По песку ситуация чуть хуже, со щебнем мы очень удачно освоили перевозки железнодорожным и водным транспортом, в том числе в московский регион, что сказалось на показателях продаж.

Для такого тяжелого года вполне достойные результаты. Ну а на ближайшие два-три года у нас большие планы связаны с намывом песка в Финском заливе, так что мы смотрим на этот продукт спокойно и уверенно.

 - Расширение производств или новые сделки не планируете?

 - Новые сделки - нет. Расширение в некоторых продуктах, например, песке, - это постоянный процесс. Например, совсем недавно мы как раз купили новый карьер - "Тарайка-3" в Кингисеппском районе Ленинградской области. Это весьма ценное приобретение - в частности, благодаря территориальной близости к стройплощадке будущего Комплекса переработки этансодержащего газа в районе поселка Усть-Луга. Ведь пески "Тарайки" отличаются высоким коэффициентом фильтрации, что делает их подходящим сырьем не только для благоустройства частных домовладений, но и для всех видов инфраструктурного строительства. Плюс есть у нас ряд проектов, связанных с модернизацией существующих мощностей. Но это скорее текущая деятельность, которую ведут любые промышленные предприятия.

 - Компания принимала участие в строительстве первого частного трамвая в России - знаменитого "Чижика". Интересны ли вам сейчас инфраструктурные проекты?

 - Наш опыт показал, что проекты государственно-частного партнерства финансово не очень выгодны для частных инвесторов, а с точки зрения организации процесса - очень сложные. Конечно, мы довольны этим проектом, поскольку смогли сделать что-то для города, для жителей, улучшить транспортную инфраструктуру большого района. Но для компании такие временные и финансовые затраты неоднозначны. Думаю, что в ближайшее время мы от таких проектов воздержимся, исключение могут составить лишь какие-то знаковые объекты, важные для имиджа компании.

 - Доедет ли "Чижик" до Ржевки?

 - Пока нет никакого решения даже на бумаге.

 - Было мнение, что вы занимаетесь этим проектом, чтобы обеспечить транспортную доступность своего квартала...

 - Как видите, это мнение не нашло подтверждения в действительности. Хотя, безусловно, мы очень серьезно задумываемся о транспортной доступности Ржевки.

 - Интересует ли компанию госзаказ?

 - Как подрядчик мы практически нигде не выступаем, кроме как по детским садам и школам. Если же вы имеете в виду аукционы по продаже квартир под городские нужды, в которых мы иногда участвовали, то мы сейчас о таком не думаем.

 - В этом году наша жизнь и бизнес очень сильно зависят от ситуации с коронавирусом. Как долго этот фактор будет влиять на рынок? Что еще на него воздействует сегодня?

 - Все зависит от ограничений, которые накладываются на экономику. Дальше все взаимосвязано: экономика замедляется, снижаются доходы населения, падает покупательская способность, меньше желания совершать крупные покупки. На сегодняшний день, я считаю, принимаются правильные меры. Жесткие ограничения перестали вводить. К сожалению, люди все равно болеют, но как показала ситуация весной, ограничения не так уж сильно влияют на этот процесс.

Сейчас у нас, как и у других компаний, идет процесс планирования на следующий год. Планы, которые мы рассматриваем, - оптимистичные. Мы с позитивом смотрим на рынок, поскольку фундаментальная потребность в жилье никуда не исчезла, обеспеченность жильем в России в крупных городах по сравнению европейскими достаточно слабая.

 - В планы закладываете рост?

 - По девелоперскому бизнесу - да.

[**https://www.dp.ru/a/2020/11/16/Fundamentalnaja\_potrebnos/**](https://www.dp.ru/a/2020/11/16/Fundamentalnaja_potrebnos/)

**Похожие сообщения:**

[**MSN (msn.com), Москва, 18 ноября 2020, Игорь Левит: "Фундаментальная потребность в жилье никуда не исчезла"**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/%D0%B8%D0%B3%D0%BE%D1%80%D1%8C-%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D0%B8%D1%82-%D1%84%D1%83%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F-%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%B2-%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B5-%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D1%83%D0%B4%D0%B0-%D0%BD%D0%B5-%D0%B8%D1%81%D1%87%D0%B5%D0%B7%D0%BB%D0%B0/ar-BB1b7xt2)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 18 ноября 2020

Скорость регистрации ДДУ в Москве в 2020 году упала на 7%

МОСКВА, 18 ноя - РИА Недвижимость. Скорость регистрации новых договоров долевого участия (ДДУ) в Москве в 2020 году уменьшилась на 7% по сравнению с 2019 годом, сообщила на Ежегодном российском девелоперском форуме зампредседателя Москомстройинвеста Карина Малхасян.

"В 2019 году регистрировались в среднем 6353 сделки по ДДУ в месяц, в 2020 году аналогичная цифра составляет 5953 сделки", - отметила она.

При этом замглавы Москомстройинвеста добавила, что год еще не завершен, и есть вероятность, что ежемесячные темпы регистрации ДДУ в столице превысят прошлогодний уровень.

По ее данным, в третьем квартале 2020 года только в жилом фонде города было зарегистрировано 24,77 тысячи договоров долевого участия, что "в два раза больше, чем в предыдущем квартале, и на 48% выше, чем годом ранее".

Всего, уточнила Малхасян, в Москве покупателями новостроек открыто более 37 тысяч счетов эскроу на сумму около 300 миллиардов рублей.

Она также указала на неплохую динамику появления новых проектов в столице - всего Мосгосстройнадзор выдал в третьем квартале этого года 29 новых разрешений на строительство.

"Сказать, что в Москве полностью преодолен кризис, связанный с пандемией коронавируса, наверное, уже нельзя, но точно можно сказать, что московская строительная отрасль уверенно выходит из него", - заявила Малхасян.

[**https://realty.ria.ru/20201118/ddu-1585127605.html**](https://realty.ria.ru/20201118/ddu-1585127605.html)

**Похожие сообщения:**

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 18 ноября 2020, Скорость регистрации ДДУ в Москве в 2020 году упала на 7% , передает RUcountry**](http://rucountry.ru/news/skorost_registracii_ddu_v_moskve_v_2020_godu_upala_na_7_175402.html)

[**Hornews.ru, Саранск, 18 ноября 2020, Скорость регистрации ДДУ в Москве в 2020 году упала на 7% - Недвижимость, 18.11.2020**](https://hornews.ru/2020/11/18/skorost-registracii-ddu-v-moskve-v-2020-godu-upala-na-7-nedvizhimost-18112020.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 18 ноября 2020, Скорость регистрации ДДУ в Москве в 2020 году упала на 7% - Недвижимость, 18.11.2020**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/65913237/)

[**Москва-ТуТ (moskva-tyt.ru), Москва, 18 ноября 2020, Скорость регистрации ДДУ в Москве в 2020 году упала на 7%**](https://www.moskva-tyt.ru/news/20201118-skorost-registratsii-ddu-v-moskve-v-25.html)

Realto.ru, Москва, 18 ноября 2020

Новых проектов на рынке станет больше из-за программы льготной ипотеки

Программу льготной ипотеки по ставке 6,5% продлили до июля 2021 года. Эксперты считают это позитивным сигналом для всех участников рынка. Строительство будет продолжаться, объемы наращиваться, всплеск покупательской активности так резко не спадет. Покупатели же получили возможность подготовиться к покупке более тщательно, многие застройщики смогут вернуться к планам по запуску отложенных проектов, а банки будут охотнее согласовывать проектное финансирование.

Цены на недвижимость будут расти в любом случае, даже без программы льготной ипотеки. На этом сошлись в мнениях эксперты из компаний-застройщиков и финансовые аналитики.

Константин Тюленев, директор по продажам ГК "Инград" отметил, что рост влияет не только ажиотаж вокруг льготной ипотеки, но и фактор отложенного спроса, неустойчивость рубля с увеличением стоимости строительства. На цену традиционно влияет и степень готовности объекта. Константин считает, что прирост в следующем году динамика прироста, который уже сейчас пришел к прогнозным показателям следующего года, замедлится. Прирост цен в 2021 составит 2-3%, вместо стандартных 5-6%.

Управляющий партнер "ВекторСтройФинанс" Андрей Колочинский напоминает, что помимо очевидной экономии, программа льготной ипотеки дает дополнительные возможности, которые остались без работы в сложный для мировой экономии период.

Влияние программы на рост не велико, а вот рыночные цены влияют на программу. Руководитель отдела кредитования и партнерских программ ГК "Пионер" Артем Котловский считает, что программу нужно модернизировать для Москвы и Санкт-Петербурга, где 12 млн. рублей уже недостаточно. Он считает идеальным увеличение кредитного лимита для потенциального заемщика до 20 млн. рублей.

Программу льготной ипотеки сейчас решили продлить до июля 2021 года. Про модернизацию пока никто не говорит, но президент РФ Владимир Путин уже отменил ее пользу: "Действительно, эта мера популярная и востребована, и реально людей поддерживает. Она не должна прекратить свое функционирование, давайте продлим ее хотя бы до середины следующего года".

Больше о рынке недвижимости, ипотечных программах и изменениях мы поговорим уже в новом году. На Форуме Лидеров Недвижимости со всеми профессионалами отрасли мы соберемся в Гостином дворе с 30 сентября по 3 октября 2021 года.

[**http://www.realto.ru/journal/articles/novyh-proektov-na-rynke-stanet-bolshe-iz-za-programmy-lgotnoj-ipoteki/**](http://www.realto.ru/journal/articles/novyh-proektov-na-rynke-stanet-bolshe-iz-za-programmy-lgotnoj-ipoteki/)

Конкуренция и рынок (konkir.ru), Санкт-Петербург, 18 ноября 2020

Антон Мороз рассказал о ситуации с банкротством в строительной отрасли

Вице-президент СПб ТПП, вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз рассказал о ситуации с банкротством в строительной отрасли. Он отметил, что несмотря на всю работу, которую проводил Ситуационный центр НОСТРОЙ и профессиональное строительное сообщество в течение весны этого года, от включения строительной отрасли в перечень пострадавших отраслей экономики Правительство отказалось.

"В большей степени это было связано с тем, что строителям разрешили работать, в то время как практически все отрасли "ушли на карантин". В отдельных регионах были приостановки на короткий период (2-3 недели), но в целом по стране строительные работы продолжались. Это позволило сохранить темпы строительства как в рамках государственного заказа, так и по коммерческим проектам. Особое значение это имело для рынка жилищного строительства и рынка производителей строительных материалов. Следовательно, строительную отрасль удалось уберечь от массовых банкротств и увольнений сотрудников. Сегодня в строительстве работают около 100 тысяч строительных организаций, в том числе 3 360 компаний-застройщиков. В федеральный список системообразующих организаций вошли лишь 54 застройщика. Таким образом, мораторий на банкротство, введенный весной в рамках антикризисных мер, строителей не касался", - объяснил Мороз.

Среди принятых мер предупреждения банкротства подрядных организаций была предусмотрена возможность изменения цены и сроков исполнения государственных контрактов и установлена обязанность для госзаказчиков устанавливать выплату авансовых платежей в размере, не превышающем 50% суммы контракта.

"Несмотря на то, что это очень нужные и правильные решения для строительного рынка, к сожалению, среди заказчиков они не были востребованы, По данным исследования Центра стратегических разработок, только 8% строительных организаций смогли воспользоваться возможностью изменения сроков, цены контрактов и размера авансов по ним. Такая ситуация связана с длительными сроками процедур внесения измерений в условия контракта, в бюджетный процесс, а также отсутствием регламентирующих и методических документов по реализации указанных нормативных правовых актов. В результате региональные и муниципальные заказчики, опасаясь предъявления претензий со стороны контролирующих органов, зачастую отказываются реализовывать данные меры поддержки строительной отрасли, которые крайне необходимы для адаптации организаций строительного комплекса к сложным экономическим условиям и сохранению трудовых коллективов", - констатировал Мороз.

Что поддержит строительный рынок сегодня

Необходима разработка методических документов по реализации положений Федерального закона № 98-ФЗ, предусматривающих возможность изменения срока исполнения государственного контракта и цены контракта. Здесь спикер подчеркнул, что важно установить в законодательстве о контрактной системе не только верхний порог размера аванса по госконтракту, но и нижний, так как формулировка в акте Правительства сегодня "не более 50% от суммы контракта", заказчики "обходят" эту обязанность, продолжая выплачивать минимальные авансы. Нужно обязать заказчика выплачивать аванс в размере не менее 20% от цены контракта на осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства. При этом выплаченный аванс должен приниматься в зачет оплаты выполненных работ по такому контракту только на последнем этапе выполнения контракта. Обязательный срок приемки и оплаты выполненных работ по госконтрактам предлагается установить не более 10 дней. Помимо этого, нужно также распространить возможность увеличения цены контракта и сроков их исполнения, предусмотренных 98-ФЗ на строительные контракты, заключенные в соответствии с 223-ФЗ и постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615.

Пандемия и ее последствия практически не оказали негативного влияния на застройщиков

Причина тому как раз принятые антикризисные меры - застройщикам разрешили работать, дали отсрочку по уплате ряда налоговых и обязательных платежей, а также по объектам, срок завершения которых был определен 2020-м годом, разрешили при наличии необходимости перенести срок ввода в эксплуатацию на 2021 год и ввели мораторий на применение штрафных санкций со стороны дольщиков в отношении таких объектов.

Согласно статистике, за первое полугодие текущего года в стране разорились 73 застройщика, которые совокупно возводят 1,2 млн кв. м недвижимости. Это почти на 20% меньше в количественном и 60% по общему объему строительства, чем за первое полугодие прошлого года, когда обанкротилось 90 девелоперов с общим портфелем 2 млн кв. м. - такое сокращение объясняется переносом процедур банкротства из-за пандемии. За июль-август обанкротились еще 25 застройщиков, которые возводят 247 тыс. кв. м жилья.

"По прогнозу РАСК, в 2020 году с точки зрения количественных банкротств показатель будет на уровне 180-200 застройщиков с общим портфелем около 4 млн кв. м. Это примерно соответствует данным прошлого года, когда обанкротилось 184 застройщика с общим портфелем 4,5 млн кв. м. Цифра не является критичной для отрасли и в целом повторяет статистику прошлого года. В зоне риска сегодня находятся небольшие региональные застройщики, которые возводят 10-20 тыс. кв. м. в год. Именно на таких девелоперов в первом полугодии 2020 года приходилось каждое второе банкротство. В части поддержки таких компаний и низкомаржинальных проектов Правительство сегодня разрабатывает механизм субсидирования ставок по кредитам застройщикам в рамках проектного финансирования. Предполагается, что на эту цель будет выделено из бюджета 1 млрд. рублей".

Развитие законодательства о банкротстве застройщиков

Основной пакет изменений был внесен в 214-ФЗ и в 127-ФЗ в 2019 году. Новые положения законодательства направлены на сокращение процедуры банкротства и скорейшую передачу объекта новому застройщику, на защиту прав дольщиков не только в отношении квартир, но и иных объектов недвижимости, приобретаемых по ДДУ.

Так, в рамках Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИС ЖС) создан реестр проблемных объектов.

Была упрощена процедура банкротства застройщиков: в результате поправок теперь Фонд защиты прав участников долевого строительства наделен полномочиями по назначению арбитражных управляющих. Эта мера оказала большое влияние на упрощение и сокращение сроков процедуры банкротства.

В рамках 127-ФЗ был расширен перечень объектов, в случае срыва сроков строительства которых положена компенсация, а также были включены в список нежилые помещения площадью до 7 кв.м. и машино-места. Изменился и порядок определения размера выплаты. Если ранее он рассчитывался исходя из стоимости объекта недвижимости на момент заключения договора долевого участия, то сейчас устанавливается исходя из рыночной стоимости аналогичных по параметрам объектов на момент выплаты возмещения.

Кроме того, регионы получили возможность создавать специальные фонды, уполномоченные курировать вопросы достройки проблемных объектов. Их деятельность финансируется за счет средств федерального и региональных бюджетов. Также они в праве самостоятельно привлекать дополнительные средства. Наделяя органы широкими полномочиями, законодатели установили строгий контроль за их финансовой деятельностью: введено банковское сопровождение и предусмотрены ограничения по операциям. Мера ограничила возможность коррупционных схем и нецелевого расходования средств.

Как решается проблема долгостроя и обманутых дольщиков?

В основном местная администрация привлекает к сотрудничеству успешных застройщиков. Девелоперы вкладывают собственные средства в достройку проблемных объектов взамен на какие-либо преференции в виде земельного участка или возможности продавать объем квартир в достраиваемом объекте. Региональных бюджетов, как правило, недостаточно, без поддержки федеральной власти решить проблему вряд ли получится. Только Москва в состоянии финансировать проблемные стройки в полном объеме за счет средств городского бюджета. Изменения в законе ускорили решение вопроса обманутых дольщиков, усовершенствовали существующую схему и регламентировали процесс достройки, на законодательном уровне закрепив права и обязанности участников. На сегодняшний день процедура банкротства застройщика в среднем сокращена с 3 лет до 6-9 месяцев. Минстрой России и ДОМ.РФ в режиме реального времени проводит мониторинг правоприменительной практики положений о банкротстве застройщиков, выявляет коллизии и правовые пробелы в 214-ФЗ и 127-ФЗ. Так, этим летом был принят 202-ФЗ, который содержит пакет изменений, в том числе и закона о банкротстве, послуживших совершенствованию и доработке процедур.

Самое важное, закон о банкротстве был дополнен новыми положениями о передаче земельного участка и всех объектов незавершенного строительства, размещенных на нем, Фонду защиты прав дольщиков в случае, если принято решение не о достройке, а о выплате компенсаций дольщикам.

По материалам конференции ТПП РФ "Актуальные вызовы института банкротства в России в условиях пандемии", которая состоялась 16 ноября 2020 года в Москве.

[**http://konkir.ru/articles/stroitelstvo/anton-moroz-rasskazal-o-situacii-s-bankrotstvom-v-stroitelnoy-otrasli**](http://konkir.ru/articles/stroitelstvo/anton-moroz-rasskazal-o-situacii-s-bankrotstvom-v-stroitelnoy-otrasli)

Dp.ru, Санкт-Петербург, 18 ноября 2020

На год беднее: ипотечный ажиотаж не обогатил петербургских застройщиков

Ипотечный бум не помог отрасли превзойти объемы продаж прошлого года.

За 10 месяцев 2020-го петербургские девелоперы заработали почти 358,4 млрд рублей. Это на 8% меньше, чем год назад, когда суммарная выручка всех строителей составила 388,2 млрд рублей. Продажи, несмотря на ипотечный бум, просели еще серьезнее. За 10 месяцев 2019 года в петербургской агломерации было реализовано 3,8 млн м2, в этом году - лишь 3,1 млн м2. Основной рост доходов произошел за счет увеличения цены "квадрата". По данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), средняя цена поднялась с 99,8 тыс. руб. / м2 до 115,6 тыс. руб. / м2.

Основными застройщиками остаются "Группа ЛСР" и холдинг Setl Group. На их долю приходятся разрешения на строительство в размере 4,8 млн м2 из 14,1 млн м2, выданных на территории города и области. У всех остальных застройщиков портфель выданных разрешений существенно меньше 1 млн м2. У "Эталона" - 0,6 млн м2, у группы "ЦДС" - 0,56 млн м2, у группы "Аквилон" - 0,43 млн м2. Причем в ближайшее время и ЦДС, и "Аквилон", скорее всего, обгонят "Эталон". Оба девелопера за последние месяцы заявили по два крупных проекта. Группа "ЦДС" начинает реализацию двух мегапроектов и готова построить 1,3 млн м2 жилья в Парголово и Новосаратовке. Группа "Аквилон" выкупила у Seven Suns Development проект жилого комплекса на Васильевском острове, где планирует построить более 100 тыс. м2 жилья. Аналогичный объект компания намерена возвести и в Кудрово.

В деньгах Setl Group обгоняет ЛСР. За 10 месяцев, по данным ЕИСЖС (без учета эскроу-счетов, которые не попадают в статистику), компания продала 438,7 тыс. м2 жилья на 54,5 млрд рублей. У "Группы ЛСР" показатели меньше - 246,3 тыс. м2 на 26,9 млрд рублей.

На третьем месте и по полученным деньгам, и по проданным метрам - группа "ЦДС" (152,3 тыс. м2 и 19,2 млрд рублей). "Аквилон" и "Эталон" занимают четвертое и пятое места по выручке за 10 месяцев - 9,2 млрд и 8,4 млрд рублей соответственно. Впрочем, в планах "Эталона" значится увеличение объемов строительства, но конкретные проекты публичная компания до подписания сделок не раскрывает. По старым правилам, без привлечения эскроу-счетов и проектного финансирования банков, в Петербурге продолжают строить почти 70% всех домов - 7,94 млн м2 из 11,47 млн м2. Доля эскроу за год выросла более чем в 1,5 раза - с 1,9 млн до 3,35 млн м2.

Активного вывода новых проектов можно ждать уже в будущем году. В консалтинговом центре "Петербургская недвижимость" подсчитали, что с учетом прилегающих районов Ленобласти земельный банк застройщиков за 9 месяцев увеличился еще существеннее - на 335 га. Всего на эти цели девелоперы, по оценкам экспертов, потратили около 35 млрд рублей.

На приобретенных участках можно построить более 1,5 млн м2 жилья (без учета намывных территорий Васильевского острова, купленных "Группой ЛСР").

[**https://www.dp.ru/a/2020/11/18/Na\_god\_bednee/**](https://www.dp.ru/a/2020/11/18/Na_god_bednee/)

**Похожие сообщения:**

[**Mifologiya (mifologiya.net), Киев, 18 ноября 2020, На год беднее: ипотечный ажиотаж не обогатил петербургских застройщиков**](http://mifologiya.net/novosti/item/111608-na-god-bednee-ipotechnyy-azhiotazh-ne-obogatil-peterburgskih-zastroyschikov)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 ноября 2020, На год беднее: ипотечный ажиотаж не обогатил петербургских застройщиков**](https://news-life.pro/spb/266071737/)

[**MSN (msn.com), Москва, 18 ноября 2020, На год беднее: ипотечный ажиотаж не обогатил петербургских застройщиков**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/%D0%BD%D0%B0-%D0%B3%D0%BE%D0%B4-%D0%B1%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B5%D0%B5-%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%B0%D0%B6%D0%B8%D0%BE%D1%82%D0%B0%D0%B6-%D0%BD%D0%B5-%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B3%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%BB-%D0%BF%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%81%D0%BA%D0%B8%D1%85-%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D1%89%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2/ar-BB1b7s0W)

**Деловой Петербург # Тематические страницы, Санкт-Петербург, 18 ноября 2020, На год беднее**

РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 18 ноября 2020

Что надо знать о страховании вкладов

Еще в 2003 году в России был принят Федеральный закон "О страховании вкладов в банках Российской Федерации" от 23.12.2003 N 177-ФЗ.

Согласно этому документу основная часть банковских вкладов в нашей стране застрахована. В случаях, если банк будет лишен лицензии, вкладчик получит возмещение полной суммы вклада. Но не больше лимита, определенного упомянутым законом. Напомним, какая сумма застрахована государством по банковским вкладам в 2020 году, в каких случаях и как выплачивается возмещение.

Какая сумма вклада застрахована государством в 2020 году?

Система страхования вкладов (ССВ) действует на территории России и регулируется российским законодательством. Согласно ее условиям, застрахованными являются практически все вклады физических лиц, размещаемые в российских банках. Главное условие для того, чтобы вклад попал под эту программу защиты, - банк, в котором человек открывает счет, должен являться участником ССВ. Узнать об этом можно в самом офисе банка или на сайте Агентства страхования вкладов (АСВ).Как правило, все банки участники также публикуют эту информацию на своих официальных страницах в интернете.

Суть работы ССВ заключается в том, что все банки, участвующие в этой программе, осуществляют регулярные страховые отчисления в Фонд обязательного страхования вкладов. Таким образом, имея постоянное финансовое пополнение, государство может гарантировать защиту денежных средств граждан.

Важное уточнение: сам вкладчик не платит дополнительные деньги за страхование своего вклада.

Максимальная сумма установлена статьей 11 соответствующего федерального закона. В 2020 году это 100% вклада, но не более 1,4 миллиона рублей.

 Эта максимальная сумма действует с 29 декабря 2014 года. До этой даты максимальная сумма страхования была вдвое ниже - 700 тысяч рублей. Обратите внимание: если у одного и того же человека в одном и том же банке открыто сразу несколько вкладов, возмещение по всем из них в сумме не может быть больше лимита в 1,4 миллиона рублей.

Стоит иметь в виду, что страхуется не только основная сумма вклада, но и проценты по нему. Начисление процентов при этом происходит вплоть до дня, который предшествовал дню отзыва лицензии у банка. Например, если банк лишается лицензии ЦБ 1 марта 2020 года, то вкладчики получают возмещение по страховке с учетом процентов, которые были начислены вплоть до 29 февраля.

По закону о страховании вкладов страховым случаем являются две возможные ситуации:

если Банк России отозвал (аннулировал) лицензию банка,

если Банк России ввел мораторий на удовлетворение требований кредиторов банка.

Сколько вкладов застраховано государством для одного человека?

Если вклады (депозиты) оформлены в разных банках, у вкладчика есть возможность получить компенсационную выплату в максимальном размере 1 млн 400 тысяч рублей для каждого банка в отдельности.

Отсюда главные правила оформления вкладов:

нужно выбирать те банки, которые сотрудничают с АСВ;

общая сумма вкладов в одном банке на одного человека не должна превышать 1 400 000 рублей.

При соблюдении этих условий вкладчик может быть абсолютно уверен в полной сохранности и защите своих денежных средств.

Подлежат ли страхованию денежные средства, размещенные на счетах эскроу?

Напомним, что счета эскроу могут открываться в России для расчетов по сделкам купли-продажи недвижимости, а также по договорам участия в долевом строительстве. Деньги, которые помещены на такой счет, до передачи готового объекта недвижимости покупателю не может снять со счета ни продавец, ни покупатель жилья. Такая особенность счета является определенной страховкой от недобросовестных продавцов или застройщиков. Они же, в свою очередь, застрахованы от того, что покупатель, на сделку с которым они рассчитывают, просто передумает покупать недвижимость.

Слабым местом в этой схеме является то, что банк, где открыт счет эскроу, может быть лишен лицензии. И тогда у покптеля есть риск потерять деньги. Стандартная сумма страхования в 1,4 миллиона рублей в данном случае - мизерная. В большинстве крупных городов страны на эти деньги не купить даже однокомнатную квартиру. Поэтому для счетов эскроу действуют отдельные правила страхования, благодаря которым максимальная сумма страхования таких счетов значительно выше, чем в случае с обычными вкладами, и в 2020 году составляет 10 млн рублей.

Как выплачивается страховое возмещение вкладчикам в 2020 году?

Стандартная практика выглядит следующим образом. Центробанк после отзыва лицензии у банка проводит конкурс между другими кредитными организациями, чтобы выбрать банк-оператор по выплате страхового возмещения. Назначенный оператор объявляется в прессе и на сайте Агентства по страхованию вкладов - www.asv.org.ru.

Спустя 14 дней после отзыва лицензии у банка его вкладчики начинают получать возмещение в рамках страхования у банка-оператора.

Закон о страховании банковских вкладов в России имеет массу нюансов. Ответы на многие вопросы можно найти на сайте АСВ. Также можно получить консультацию на бесплатной горячей линии АСВ 8-800-200-08-05.

[**http://vo.rbcplus.ru/news/5fb4c8df7a8aa9d31dfa5d46**](http://vo.rbcplus.ru/news/5fb4c8df7a8aa9d31dfa5d46)

EastRussia (eastrussia.ru), Хабаровск, 18 ноября 2020

Количество раскрытых эскроу-счетов выросло на Дальнем Востоке

Количество раскрытых эскроу-счетов на Дальнем Востоке увеличилось к октябрю этого года до 436. В общей сложности застройщикам, которые сдали дома для дольщиков, и банкам в погашение предоставленных кредитов перевели более 2,2 млрд рублей.

По информации пресс-службы Дальневосточного ГУ Банка России, больше всего счетов раскрыли Приморье - 237 на порядка1,9 млрд рублей. В Хабаровском крае показатель составляет 334 млн рублей, в Сахалинской области - 21 млн рублей, в Якутии - восемь млн рублей.

По словам главного эксперта аппарата главного управления Дальневосточного ГУ Банка России Ирины Баяновой, проектное финансирование продолжает расти благодаря льготным ипотечным программам. Рост наблюдается в семи регионах Дальнего Востока. Только за сентябрь процентная ставка по кредитам застройщикам снизилась с 5,7% до 3,7%. Общий кредитный лимит по заключенным 103 договорам составил 62,4 млрд рублей.

Сумма на эскроу-счетах увеличилась на 15% до 20,2 млрд рублей. По количеству открытых спецсчетов также наблюдается рост на 19% - до 5,6 тыс. счетов.

Количество раскрытых эскроу-счетов выросло на Дальнем Востоке

[**https://www.eastrussia.ru/news/kolichestvo-raskrytykh-eskrou-schetov-vyroslo-na-dalnem-vostoke/**](https://www.eastrussia.ru/news/kolichestvo-raskrytykh-eskrou-schetov-vyroslo-na-dalnem-vostoke/)

ЕРЗ (erzrf.ru), Москва, 18 ноября 2020

Деньги на счетах эскроу отнесены к средствам целевого финансирования застройщиков

На портале правовой информации опубликован федеральный закон от 09.11.2020 №368-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации".

Фото: www.floridagreenhomebroker.com

Отнесение денежных средств участников строительства на счетах эскроу к средствам целевого финансирования позволит не учитывать эти средства в налогооблагаемой базе по налогу на прибыль застройщиков.

Расчеты застройщика, которые будут возмещены из средств участников долевого строительства, учитываются раздельно как произведенные в рамках целевого финансирования.

Использованием по целевому назначению будет признаваться возмещение денежными средствами со счетов эскроу расходов застройщика в связи со строительством МКД и иных объектов согласно ДДУ.

Ранее действовавшая ранее редакция Налогового кодекса (НК РФ) не относила имущество в виде аккумулированных на счетах организации застройщика средств дольщиков и (или) инвесторов к средствам целевого финансирования, не учитываемым при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

Фото: www.abnews.ru

По данным Банка России на 1 октября 2020 года остатки средств на счетах эскроу составили 730,5 млрд руб. Еще 46,1 млрд руб. застройщики получили с раскрытых счетов эскроу за все время с начала работы по новым правилам.

Изменения в НК РФ будут применяться к правоотношениям, возникшим с 1 января 2020 года.

Фото: www.mshj.ru

[**https://erzrf.ru/news/dengi-na-schetakh-eskrou-otneseny-k-sredstvam-tselevogo-finansirovaniya-zastroyshchikov**](https://erzrf.ru/news/dengi-na-schetakh-eskrou-otneseny-k-sredstvam-tselevogo-finansirovaniya-zastroyshchikov)

Ресурсный центр малого предпринимательства (rcsme.ru), Москва, 18 ноября 2020

Общественный совет Минстроя предложил упростить кредитование малых застройщиков

Общественный совет при Минстрое России предложил упростить требования банков к малым застройщикам в рамках проектного финансирования. Соответствующая инициатива содержится в письме председателя общественного совета Сергея Степашина на имя главы Минстроя России Владимира Якушева (копия письма есть в распоряжении ТАСС).

"В рамках работы экспертных рабочих групп [предлагаем] привлечь отраслевых экспертов для формирования унифицированного списка единых требований, предъявляемых банками к рассмотрению заявок малых застройщиков на получение проектного финансирования", - говорится в документе.

Застройщики, перешедшие на работу по системе проектного финансирования, подвержены серьезному контролю, надзору, дублирующему документообороту со стороны регулятивных органов, считают в общественном совете. Так, если застройщик готовит заявку в несколько банков, то для каждого он должен собрать свой уникальный пакет, при этом банки иногда требуют больше 100 различных документов, говорится в письме комиссии по проектному финансированию общественного совета при Минстрое России на имя Степашина.

Такая ситуация негативно сказывается на возможности кредитования застройщиков в малых городах с населением менее 500 тыс. человек, поскольку затраты на аудит таких проектов соизмеримы с крупными стройками, а маржинальность намного ниже. "Застройщики просто тонут в этом объеме документов, и до результатов рассмотрения заявок часто дело не доходит. [Предлагаем] устранить дублирующий документооборот со стороны контролирующих органов", - отмечает в письме руководитель комиссии Рифат Гарипов.

Кроме того, предлагается отменить необходимость или сократить срок получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации с 30 календарных дней до пяти рабочих дней. "Предлагаем исключить избыточные требования для застройщиков, работающих по системе проектного финансирования с использованием счетов эскроу", - в свою очередь заключает председатель общественного совета Степашин.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на счетах эскроу. Воспользоваться ими застройщики смогут только после ввода объекта в эксплуатацию. Строительство при этом ведется за счет банковских кредитов.

[**https://rcsme.ru/ru/news/show/95102/Общественный-совет-Минстроя-предложил-упростить-кредитование-малых-застройщиков/0/18-11-2020**](https://rcsme.ru/ru/news/show/95102/%D0%9E%D0%B1%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82-%D0%9C%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8F-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%BB-%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%82%D1%8C-%D0%BA%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BC%D0%B0%D0%BB%D1%8B%D1%85-%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D1%89%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2/0/18-11-2020)

Якутия Инфо (yakutia.info), Якутск, 18 ноября 2020

Десять застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия в Якутии

YAKUTIA.INFO. С начала 2020 года Управлением государственного строительного и жилищного надзора Республики Саха (Якутия) 10 застройщикам выданы 14 заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ЗОСТ).

Заключение о соответствии требованиям подтверждает право застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на основании договора участия. Заключения имеют такие застройщики как ООО "СЗ "ЖСК", ООО СЗ "РИА-недвижимость", ООО "Стройкон", ООО "Кинг-95" и др.

"Данный документ дает право застройщику зарегистрировать в Росреестре первый договор долевого участия на объекты и начать привлечение денежных средств граждан", - пояснил руководитель Управления государственного строительного и жилищного надзора Республики Саха (Якутия) Павел Аргунов.

При подготовке и выдаче ЗОСТ учитывается ряд факторов. Так, застройщик не может находиться в процедуре ликвидации или банкротстве, он не должен числиться в реестре недобросовестных поставщиков и участников аукциона, его деятельность не должна быть приостановлена, а у руководства компании и главного бухгалтера не должно иметься судимостей.

Напомним, что с 1 июля 2019 года привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов допускается только с использованием эскроу-счетов.

Эскроу-счет в долевом строительстве - это специальный счет, открываемый в банке, на котором замораживаются деньги дольщика на период строительства дома, и передаются застройщику только после того, как тот исполнит свои обязательства перед дольщиком. Сообщает пресс-служба Управления госстройжилнадзора РС(Я)

[**https://yakutia.info/article/197065**](https://yakutia.info/article/197065)

**Похожие сообщения:**

[**Муниципальный район Чурапчинский район (mo-churapchinsky.sakha.gov.ru), с. Чурапча, 18 ноября 2020, 10 застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия**](https://mo-churapchinsky.sakha.gov.ru/news/front/view/id/3242851)

[**ИА Якутское - Саха, Якутск, 18 ноября 2020, В Якутии десять застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия - ЯСИА**](https://ysia.ru/v-yakutii-desyat-zastrojshhikov-poluchili-pravo-registrirovat-dogovory-dolevogo-uchastiya/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 ноября 2020, В Якутии десять застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240895051)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 ноября 2020, В Якутии десять застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия**](https://news-life.pro/sakha/266054980/)

[**Russian.city, Москва, 18 ноября 2020, В Якутии десять застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия**](https://russian.city/yakutsk/266054980/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 ноября 2020, 10 застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240891978)

[**Якутия 24 (yakutia24.ru), Якутск, 18 ноября 2020, 10 застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия**](http://yakutia24.ru/news/obshchestvo/56538-10-zastrojshchikov-poluchili-pravo-registrirovat-dogovory-dolevogo-uchastiya)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 ноября 2020, Десять застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия в Якутии**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240889523)

[**Муниципальный район Олекминский район (mr-olekminskij.sakha.gov.ru), Олёкминск, 18 ноября 2020, 10 застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия**](https://mr-olekminskij.sakha.gov.ru/news/front/view/id/3242651)

[**БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 17 ноября 2020, 10 застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия**](https://yakutsk.bezformata.com/listnews/zastroyshikov-poluchili-pravo/88879970/)

[**Управление Государственного строительного и жилищного надзора Республики Саха(Якутия) (upr-gszgn.sakha.gov.ru), Якутск, 17 ноября 2020, 10 застройщиков получили право регистрировать договоры долевого участия**](https://upr-gszgn.sakha.gov.ru/news/front/view/id/3242583)

НИА Красноярск (24rus.ru), Красноярск, 18 ноября 2020

Красноярский край в топ-15 регионов России по выдаче ипотеки по льготной программе

Вопросы рынка строительства и ипотечного кредитования, а также создания комфортной городской среды в регионах Сибирского федерального округа обсудили на пресс-конференции эксперты ДОМ.РФ и региональные журналисты. Мероприятие прошло в онлайн формате.

Об объемах строительства на территории Сибири рассказал заместитель руководителя аналитического центра ДОМ.РФ Никита Белоусов. По его словам, на сегодняшний день в регионах СФО строится около 8 млн квадратных метров жилья, что составляет около 8% от общего объема в РФ. При этом Красноярский край на второй позиции по регионам СФО с показателем 2,2 млн квадратных метров. При этом половина всех строящихся объектов ведется с использованием счетов-эскроу.

Заместитель руководителя аналитического центра ДОМ.РФ Юрий Ачкасов представил информацию об объемах ипотечного кредитования. Он отметил, что как на территории страны наблюдается в целом, так и на территории Сибири наблюдается рост, при Красноярский край входит в тройку лидеров по выданным ипотечным займам в СФО. В частности, потребители оформили более 26 тысяч займов.

При этом в период пандемии льготная ипотека стала основным драйвером поддержки жилищного строительства. В период с января по октябрь красноярцами было оформлено более 5,5 тысяч займов. Кроме того, привлекательность выросла в связи с падением ставок до исторического минимума - в среднем до 7,4 п.п.

Подробнее о программе льготной ипотеки рассказал руководитель подразделения ДОМ.РФ по сопровождению программ в жилищной сфере Виталий Насонов. Он отметил, что в настоящее время минимальный первоначальный взнос составляет 15%, а максимальная сумма кредита в СФО составляет 6 млн рублей.

В Красноярске региональным оператором банка ДОМ.РФ выступает Фонд жилищного строительства. Именно здесь красноярцы могут оформить ипотечный займ по стандартам банка, а также получить все необходимые консультации по вопросам ипотечного кредитования.

"Задачей таких организаций первоначально было развитие ипотечного рынка. Со временем функционал расширился: на них легли социальные функции и строительство. На текущий момент региональные операторы выполняют роль агентов Банка ДОМ.РФ, посредством взаимодействия с ними ДОМ.РФ и Банк ДОМ.РФ выдают ипотечные кредиты. Также через данные компании реализуется совместная программа льготной ипотеки ДОМ.РФ и субъектов РФ для отдельных категорий граждан", - рассказали корреспонденту "НИА-Красноярск" в пресс-службе ДОМ.РФ.

Кроме того, там отметили, что поскольку данные компании занимаются строительством, то Банк ДОМ.РФ также рассматривает их заявки на получение проектного финансирования.

Отметим, Красноярский край входит в топ-15 российских субъектов по выдаче ипотеки по льготной программе со ставкой не более 6,5% годовых. Регион в рейтинге занимает 11 место.

"В Красноярском крае уже заключено 13,3 тысячи договоров на более чем 32 млрд рублей. Всего в России по состоянию на 5 ноября выдано 263,9 тысячи кредитов по льготной ипотечной программе на общую сумму 750,9 млрд рублей. Доля Сибирского федерального округа составляет 10% - выдано более 25 тысяч кредитов, заключено более 26 тысяч договоров. В СФО данная программа дала существенный прирост по рынку ипотеки", - сообщил Виталий Насонов.

5f28110536a0f

[**https://24rus.ru/news/economy/180363.html**](https://24rus.ru/news/economy/180363.html)

**Похожие сообщения:**

[**Russia24.pro, Москва, 18 ноября 2020, Красноярский край в топ-15 регионов России по выдаче ипотеки по льготной программе**](https://russia24.pro/krasn-krai/266089928/)

[**Gorodskoyportal.ru/krasnoyarsk, Красноярск, 18 ноября 2020, Красноярский край в топ-15 регионов России по выдаче ипотеки по льготной программе**](http://gorodskoyportal.ru/krasnoyarsk/news/biz/65911677/)

Newstube.ru, Москва, 17 ноября 2020

Эксперты: инвесторы теряют интерес к сделкам по перепродаже жилья

Инвесторы все реже вкладываются в жилье с целью его дальнейшей перепродажи. Об этом сообщает портал dp.ru, ссылаясь на экспертные заключения. Сегодня с учетом снижения объема предложения произошло вымывание бюджетных вариантов. В результате существенно увеличивается порог входа на рынок, а средняя доходность составляет 12-15%. Варианты инвестирования есть, и грамотные инвесторы отслеживают новые проекты в удачных локациях, - сообщает портал Деловой Петербург. Генеральный директор ООО "Бонава Санкт-Петербург" Мария Черная в беседе с изданием подчеркнула, что сокращение доходности инвестиций это тенденция, которая развивается с 2014 года. Больше всего, изменения затронули инвестиции в недорогую недвижимость, продажа недорогой квартиры с наценкой стала более затруднительной. Коммерческий директор ГК Docklands development Екатерина Запорожченко в своем комментарии для dp.ru заявила, что сейчас выгоднее покупка недвижимости по программе льготной ипотеки. Квартиры, купленные таким образом, в дальнейшем можно сдавать в аренду, погашая ипотечные платежи. Член генерального совета общественной организации "Деловая Россия", представитель комитета по строительству Владимир Прохоров в своем комментарии для Дума ТВ отметил, что с введением эскроу-счетов ситуация на рынке недвижимости изменилась. Перемены обусловлены тем, что застройщик на данный момент не может делать существенные скидки, как это было ранее. "В среднем процентная ставка 11% по проектному финансированию. Если эскроу-счетами покрывать кредит, то банку нужно будет платить 5% годовых за использование денег. Соответственно вот эти 5-6 процентов застройщик может скинуть, но это не 30-40% - как было до этого" - резюмировал Владимир Прохоров.

[**https://www.newstube.ru/media/eksperty-investory-teryayut-interes-k-sdelkam-po-pereprodazhe-zhilya**](https://www.newstube.ru/media/eksperty-investory-teryayut-interes-k-sdelkam-po-pereprodazhe-zhilya)

ТРК Мир Белогорья, Белгород, 17 ноября 2020

Белгородцы накопили на счетах эскроу более 1,5 млрд рублей

Авторы: Верещагина Елизавета, Зачепа Елена

Белгородцы накопили на счетах эскроу больше полутора миллиардов рублей. Это деньги, которые предназначены на покупку квартир по договорам долевого строительства. С лета прошлого года такое жилье строится и продается по новым правилам.

Раньше дольщики напрямую переводили деньги застройщикам, даже когда на месте дома был еще только котлован. Иногда это оборачивалось для людей проблемами: стройки могли затягиваться или даже замораживаться. Теперь договор купли-продажи сопровождает открытие специального счета в банке. Деньги, которые хранятся на эскроу, недоступны застройщику, пока он не сдаст готовое жилье. В Белгородской области, по данным Банка России на 1 октября, было открыто 540 таких счетов, 400 из них - в этом году.

Ранее в госкорпорации Дом.РФ заявили, что по новым правилам в России строится уже больше 4 тысяч домов. Их количество впервые превысило число тех, что возводят на деньги дольщиков по старой схеме.

[**https://mirbelogorya.ru/region-news/61-belgorodskaya-oblast-news/38523-belgorodtsy-nakopili-na-schetakh-eskrou-bolee-1-5-mlrd-rublej.html**](https://mirbelogorya.ru/region-news/61-belgorodskaya-oblast-news/38523-belgorodtsy-nakopili-na-schetakh-eskrou-bolee-1-5-mlrd-rublej.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Белгород (belgorod.bezformata.com), Белгород, 17 ноября 2020, Белгородцы накопили на счетах эскроу более 1,5 млрд рублей**](https://belgorod.bezformata.com/listnews/belgorodtci-nakopili-na-schetah-eskrou/88887934/)

[**Лента новостей Белгорода (belgorod-news.net), Белгород, 17 ноября 2020, Белгородцы накопили на счетах эскроу более 1,5 млрд рублей**](http://belgorod-news.net/society/2020/11/17/33950.html)

Гильдия строителей СКФО (gilds.ru), Махачкала, 17 ноября 2020

Вице-премьер Хайруллин встретился с застройщиками Гильдии

Автор: Муталипов Магомед

16 ноября в Ассоциации СРО "Гильдия строителей СКФО" состоялась встреча заместителя Председателя Правительства РД, курирующего строительную отрасль республики, Инсафа Хайруллина с застройщиками-членами Гильдии строителей СКФО.

В мероприятии приняли участие Советник Председателя Правительства РД Муса Мазанов, заместитель Председателя Комитета по архитектуре и градостроительству РД Мурат Шираев, руководитель Дагестанского центра по ценообразованию в строительстве Магомед Шихабудинов, руководители и представители 27 организаций-членов Ассоциации, осуществляющих жилищное строительство.

Открывая совещание, Президент Ассоциации Али Шахбанов отметил: "Эта уже вторая встреча Инсафа Рашитовича с членами Гильдии строителей, в ходе которой обсуждаются насущные проблемы строительной отрасли Республики. Подобного рода совещания проводятся с целью проведения прямого диалога власти и бизнеса, чтобы можно было открыто говорить о проблемах, с которыми мы сталкиваемся повседневно и найти ответы на интересующие вопросы. Но и для власти важна обратная связь, она хочет услышать нас. Призываю вас, коллеги, к честному и открытому диалогу. Сегодня нет запретных тем, задавайте вопросы, максимально используйте формат нашей встречи" - подчеркнул Али Шахбанов.

Обращаясь к застройщикам, Вице-премьер также призвал вести открытый диалог, задавать любые вопросы, при этом подчеркнул, что именно с этой целью он и приехал в Гильдию. В своем выступлении он отметил, что строительная отрасль столкнулась с рядом проблем, вызванных пандемией коронавируса. Снизилась деловая активность, упал спрос на недвижимость, вынужденно переносятся сроки строительных работ, а также возникают затруднения в поставках материалов. Для оказания поддержки отрасли по инициативе Президента РФ был принят ряд мер - это субсидирование процентной ставки по кредитам, дополнительное государственное финансирование достройки проблемных объектов и мораторий на привлечение застройщиков к ответственности. Причем многие регионы, в том числе и Дагестан, ввели собственные дополнительные меры поддержки спроса на жилье.

Инсаф Хайрулин проинформировал коллег о законопроекте, внесенном в Госдуму, который направлен на совершенствование института комплексного развития территорий и механизмов расселения из аварийного и ветхого жилья, и необходимости принятия закона о развитии застроенных территорий, согласно которому можно будет заниматься реновацией во многих городах, ориентируясь не только на бюджетный ресурс, но и привлекая деньги коммерческого сектора. Касаясь создания комфортной городской среды, зампред Правительства РД констатировал, что это одно из тех направлений, в котором можно и нужно достигать быстрых и видимых побед.

Говоря о ситуации в жилищном строительстве, Хайруллин отметил, что потенциал для строительства жилья в республике неплохой, но его необходимо раскрывать. "Для этого потребуется системная работа во многих направлениях: точечное освоение площадок, упорядочение инвентаризации жилого фонда в частном секторе, работа с банковским сообществом, активное использование федеральной программы "Стимул" при устройстве инженерных коммуникаций в местах массовой застройки, другие инструменты воздействия на процессы. К сожалению, по состоянию на 1 ноября 2020 года только один дагестанский застройщик заключил договор на проектное финансирование и открыл эксроу-счет в уполномоченном банке. По нашим оценкам в республике застройщиков, соответствующих требованиям закона, единицы. А это означает, что по мере завершения перехода на проектное финансирование строительства жилья, экономика Дагестана рискует потерять целый сектор жилищного строительства: будут банкротства строительных компаний, сужение рабочих мест, уменьшение ВРП, рост стоимости 1 м2 жилья и т.д. Вам необходимо привести ваши организации в соответствие с требованиями федерального закона и обеспечить свою конкурентоспособность. В противном случае в республику придут застройщики из других регионов, с другой ценовой политикой.

Сейчас Правительство достаточно активно занимается решением вопроса по незаконно построенным 457 многоквартирным домам. Данный вопрос также обсуждался с заместителем Председателя Правительства РФ Маратом Хуснуллиным, по этому же вопросу на днях планируется приезд в Республику заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Дмитрия Волкова" - проинформировал присутствующих вице-премьер.

"Помимо этого у нас остро стоит проблема с устаревшими инженерными коммуникациями, которые мешают нам развиваться. Это сложный вопрос, связанный с финансированием, и к его решению мы будем идти постепенно. Но главным вопросом, конечно же, остается ввод жилья и его объемы. Минстрой РФ в рамках Указа Президента РФ сформировал новый план по строительству жилья до 2030 года. Теперь каждый регион знает, сколько должен построить в год в течение ближайших 10 лет. В Дагестане поставлена задача ввести за 10 лет 14,5 млн. кв.м. жилья. Такие показатели объемов ввода не выполнить без застройки крупных микрорайонов. Решить эту проблему мы планируем посредством комплексной застройки территорий. Сейчас для этой цели проводится ревизия земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Это будут отдельные микрорайоны вне городской агломерации, со своей независимой инженерно-коммуникационной инфраструктурой. И здесь главная проблема - неготовность дорожной и инженерной инфраструктуры. Поэтому вопросы об инфраструктурных облигациях должны перейти из разряда абстрактных рассуждений к конкретным методикам и формам выпуска этих облигаций. Комплексному освоению территорий, а также развитию механизма предоставления в аренду земельного участка "за долю", без обременения застройщика денежными выплатами уделяет большое внимание и ДОМ.РФ" - отметил Хайруллин.

Али Шахбанов обратил внимание вице-премьера на необходимость разработки республиканской программы стимулирования малоэтажной застройки и развития индивидуального жилищного строительства, включающую выбор земельных участков, разработку градостроительных концепций, определение источников финансирования строительства инфраструктуры, установление регламентов использования земельных участков, территорий и объектов общего пользования, формирование фондов обеспечения долгосрочного финансирования строительства и других мер стимулирования, без которой задачу ввода за 10 лет 14,5 млн. кв.м. жилья в Республике не решить. Такая программа, в частности, позволит стимулировать развитие сел и уменьшить отток населения из горных районов.

Об изменениях, происходящих в нормативных правовых документах, рассказал Мурат Шираев. Он отметил, что сейчас в Госдуме рассматривается закон о комплексном развитии территорий в России, разрабатывается закон о городских агломерациях, на республиканском же уровне вносятся изменения в закон о градостроительной деятельности РД в части расширения перечня случаев, для которых не требуется разрешение на строительство. Он также сообщил, что в данное время в Республике разрабатывается информационная система обеспечения градостроительной деятельности. "Данная система позволит обеспечить достоверными сведениями и документами, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности, органы государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц. Субъекты предпринимательской деятельности могут видеть: кому выдано разрешение на строительство, как сформирован земельный участок, что там с инженерными сетями и т.д." - заключил Мурат Шираев.

Значительная часть времени совещания была посвящена обсуждению вопроса стоимости квадратного метра жилья. "Проблема отчасти заключается в заниженных цифрах, которые даются застройщиками в Дагстат. Это, в свою очередь, влияет на условия федерального финансирования. Мы получаем меньше федеральных денег, чем должны были. Поэтому прошу вас предоставлять правильные цифры, перейти в более цивилизованное русло. У нас другого пути нет, мы в конечном итоге все равно к этому придем" - отметил зампред Правительства РД.

Участники совещания рассказали вице-премьеру о проблемах, связанных с профессиональной деятельностью, задали множество вопросов, в числе которых:

- состав и качество проектирования. Помимо того, что часто в проекте неполные данные, некорректные чертежи, неучтенные работы, которые по той или иной причине оказались вне подготовленного проекта, несоответствие указанных в документе цен тем, которые имеют место на рынке на текущий момент времени, нет точных размеров, зачастую подбирается оборудование, морально устаревшее по техническим характеристикам, по функциональности, эргономике, эстетике, энергоэффективности, не отвечающее требованиям современных регламентов;

- проектное финансирование и проблемы с открытием эксроу-счетов. В рамках проектного финансирования денежные средства на реализацию проекта предоставляет кредитная организация, а застройщику, в свою очередь, необходимо защищать перед банком все расходы по проекту, что в существующих реалиях оказалось достаточно сложным процессом;

- маловыгодные условия при осуществлении государственных закупок в строительной отрасли и демпинг НМЦК, применение которого приводит к снижению качества строительства;

- отсутствие генеральных планов городов и завышенная бюрократизация в сфере получения разрешений и ввода объектов в эксплуатацию;

- дефицит рабочей силы и рост зарплат, которые стали одной из причин роста цен на жилье в новостройках.

Инсаф Хайрулин, Али Шахбанов и Мурат Шираев ответили на все заданные вопросы и определили главную задачу - не допустить на фоне распространения коронавируса снижения качества строительства объектов, появления новых обманутых дольщиков и увеличения числа долгостроев.

В завершении И. Хайруллин отметил, что ведет постоянный мониторинг состояния дел в строительной отрасли, чтобы оперативно реагировать на новые задачи и проблемы, которые выявляет практика. "Подобного рода встречи, с привлечением представителей госорганов и заинтересованных лиц, будут проходить достаточно часто и на площадке Гильдии, и в Правительстве. А результатом таких совещаний должна стать разработка конкретных предложений, направленных на решение основных задач и проблем развития строительного комплекса и жилищного строительства Республики" - заключил он

[**http://gilds.ru/novosti/novosti-gildii/9254-vitse-premer-khajrulin-vstretilsya-s-zastrojshchikami-gildii.html**](http://gilds.ru/novosti/novosti-gildii/9254-vitse-premer-khajrulin-vstretilsya-s-zastrojshchikami-gildii.html)

**Похожие сообщения:**

[**Рутульские новости (rutnov.ru), с. Рутул, 18 ноября 2020, Вице-премьер Хайруллин: В Дагестане поставлена задача ввести за 10 лет 14,5 млн. квадратных метров жилья**](http://rutnov.ru/2020/11/18/%D0%B2%D0%B8%D1%86%D0%B5-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BC%D1%8C%D0%B5%D1%80-%D1%85%D0%B0%D0%B9%D1%80%D1%83%D0%BB%D0%BB%D0%B8%D0%BD-%D0%B2-%D0%B4%D0%B0%D0%B3%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B5-%D0%BF%D0%BE/)

[**БезФормата Махачкала (mahachkala.bezformata.com), Махачкала, 18 ноября 2020, Вице-премьер Хайруллин: В Дагестане поставлена задача ввести за 10 лет 14,5 млн квадратных метров жилья**](https://mahachkala.bezformata.com/listnews/mln-kvadratnih-metrov-zhilya/88920825/)

[**РИА Дагестан (riadagestan.ru), Махачкала, 18 ноября 2020, Вице-премьер Хайруллин: В Дагестане поставлена задача ввести за 10 лет 14,5 млн квадратных метров жилья**](https://riadagestan.ru/news/economy/vitse_premer_khayrullin_v_dagestane_postavlena_zadacha_vvesti_za_10_let_14_5_mln_kvadratnykh_metrov_zhilya/)

[**Russian.city, Москва, 18 ноября 2020, Вице-премьер Хайруллин: В Дагестане поставлена задача ввести за 10 лет 14,5 млн квадратных метров жилья**](https://russian.city/mahachkala/266105827/)

[**Russia24.pro, Москва, 18 ноября 2020, Вице-премьер Хайруллин: В Дагестане поставлена задача ввести за 10 лет 14,5 млн квадратных метров жилья**](https://russia24.pro/dagestan/266105827/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 ноября 2020, Вице-премьер Хайруллин: В Дагестане поставлена задача ввести за 10 лет 14,5 млн квадратных метров жилья**](https://news-life.pro/dagestan/266105827/)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 17 ноября 2020

НА ВИРАЖАХ РУССКИХ ГОРОК

Исследование "Фонтанки"

В первом полугодии - 2020 торговый оборот между Россией и Финляндией упал на 27 %, что стало самым большим снижением после 2015 года. Как крупнейшие компании из Суоми на российском рынке прошли непростую "пятилетку" между эмбарго и пандемией и какие новые вызовы поставил перед ними 2020-й, читайте в спецпроекте "Фонтанки".

О проекте

Финский бизнес: от эмбарго до пандемии

Вирусный год: новые вызовы и время возможностей

Новички вступают в игру

О проекте

Спецпроект "Лидеры финского бизнеса - 2020. На виражах русских горок" - итог ежегодного исследования "Самые влиятельные финские компании в России" интернет-газеты "Фонтанка.ру". Он является продолжением проектов "Бизнес с финской ДНК" (2016), "Лидеры финского бизнеса" (2017) и "Финский бизнес. В ожидании новых героев" (2018), "Финский бизнес. В поисках точек роста" (2019).

В России работает более 900 компаний с финским капиталом. Размер их инвестиций варьируется от 12 до 15 млрд евро. ТОП-30 - это крупнейшие по выручке игроки из Суоми. Оценка их финансового состояния и инвестиционной активности позволяет судить о состоянии и перспективах финского бизнеса в РФ.

Финский бизнес: от эмбарго до пандемии

Пятилетку 2016-2020 годов, которую охватывают исследования "Фонтанки", можно назвать восстановлением после катастрофы. В 2014-2015 годах на финские компании, работающие на российском рынке, обрушилось сразу несколько мощных ударов: антироссийские санкции, из-за которых банки стали менее охотно кредитовать развитие в России, продуктовое эмбарго, остановившее импорт продуктов питания, и обвал рубля, сделавший финские товары более дорогими, а значит, менее конкурентоспособными.

Результатом стал уход с рынка пяти крупных игроков: Kesko, Neste, Stockmann, Ruukki и Scanfert. Их суммарный годовой оборот на момент прекращения деятельности в России составил 56 млрд рублей. Для сравнения: это 17% от суммарной выручки ТОП-30 в 2019 году.

Совокупная выручка ТОП-30 финских компаний на российском рынке

Совокупная выручка ТОП-30 финских компаний на российском рынке

Оставшимся на рынке игрокам удалось довольно быстро восстановить потери. Так, суммарный оборот ТОП-30 после снижения в 2015 году (-3,8%) снова пошел в рост. Наивысшей точкой экономического подъема стал 2017 год, когда совокупная выручка крупнейших финских компаний на российском рынке увеличилась на 7%.

Бизнес-ландшафт за пять лет заметно изменился. Так, сильнее всего экономические потрясения ударили по ретейлу. Если в 2015 году это была вторая по выручке отрасль в ТОП-30 (20%), то по итогам 2019 года на нее пришлось только 3%. Причем в списке осталась всего одна компания - SOK, управляющая сетью Prisma.

Доля сферы услуг сократилась за пять лет с 3% до 2%. Но, возможно, здесь еще предстоят потери. Компания Posti, которая в последние годы занималась оптимизацией логистической компании Itella, решилась на продажу бизнеса. Интерес к приобретению актива выразил Fairmont Capital. ФАС одобрила ходатайство о сделке, но пока она не закрыта.

Доля сферы услуг сократилась за пять лет с 3% до 2%. Но, возможно, здесь еще предстоят потери. Компания Posti, которая в последние годы занималась оптимизацией логистической компании Itella, решилась на продажу бизнеса. Интерес к приобретению актива выразил Fairmont Capital. ФАС одобрила ходатайство о сделке, но пока она не закрыта.

Заметно просел и сегмент недвижимости. Если пять лет назад на него приходилось 12% совокупной выручки ТОП-30, то по итогам 2019-го - всего 6%. Количество игроков тоже сократилось: компания Lemminkäinen прекратила самостоятельное существование после объединения с YIT. Другие компании ( SRV, Technopolis ) не запускали новых строек, доходы от сдачи недвижимости росли медленнее, чем другие сегменты рынка, в итоге эти игроки оказались за пределами ТОП-30. Представители отрасли продолжают сокращать присутствие. YIT объявил, что в качестве девелопера покинет рынки Москвы и Ростова-на-Дону к концу 2020 года. Technopolis рассматривал продажу бизнес-центра на Пулковском шоссе.

Заметно просел и сегмент недвижимости. Если пять лет назад на него приходилось 12% совокупной выручки ТОП-30, то по итогам 2019-го - всего 6%. Количество игроков тоже сократилось: компания Lemminkäinen прекратила самостоятельное существование после объединения с YIT. Другие компании ( SRV, Technopolis ) не запускали новых строек, доходы от сдачи недвижимости росли медленнее, чем другие сегменты рынка, в итоге эти игроки оказались за пределами ТОП-30. Представители отрасли продолжают сокращать присутствие. YIT объявил, что в качестве девелопера покинет рынки Москвы и Ростова-на-Дону к концу 2020 года. Technopolis рассматривал продажу бизнес-центра на Пулковском шоссе.

Зато промышленность упрочила статус крупнейшей отрасли финского бизнеса. Доля этого сектора в выручке ТОП-30 выросла с 62% в 2015-м до 70% в 2019 году. Рост стал во многом результатом масштабных инвестиций. По оценке "Фонтанки", всего с момента выхода на российский рынок тридцатка крупнейших компаний вложила в России 9,6 млрд евро. 87% этой суммы (8,3 млрд евро) вложили именно производственные компании. Промышленные предприятия также вошли в ТОП-5 крупнейших инвесторов по итогам пятилетки: Fortum (1225 млн евро), Nokian Tyres (229 млн евро), UPM (70 млн евро), Fazer (26 млн евро). Компанию им составила Wärtsilä, которая купила производителя навигационного оборудования "Транзас" за 210 млн евро.

Зато промышленность упрочила статус крупнейшей отрасли финского бизнеса. Доля этого сектора в выручке ТОП-30 выросла с 62% в 2015-м до 70% в 2019 году. Рост стал во многом результатом масштабных инвестиций. По оценке "Фонтанки", всего с момента выхода на российский рынок тридцатка крупнейших компаний вложила в России 9,6 млрд евро. 87% этой суммы (8,3 млрд евро) вложили именно производственные компании. Промышленные предприятия также вошли в ТОП-5 крупнейших инвесторов по итогам пятилетки: Fortum (1225 млн евро), Nokian Tyres (229 млн евро), UPM (70 млн евро), Fazer (26 млн евро). Компанию им составила Wärtsilä, которая купила производителя навигационного оборудования "Транзас" за 210 млн евро.

Но самый заметный скачок совершили дистрибьюторы: их присутствие в ТОП-30 выросло с 3 до 19% за пять лет. Можно сказать, что этот сегмент смог легче всего адаптироваться к изменениям. В последние три года именно дистрибьюторы были лидерами по приросту выручки. Абсолютные чемпионы - поставщики оборудования для горнодобывающего и строительного секторов промышленности Metso и Outotec. В рейтинг 2020 года они вошли как объединенная компания, увеличив оборот на 50% по сравнению с 2018 годом.

Но самый заметный скачок совершили дистрибьюторы: их присутствие в ТОП-30 выросло с 3 до 19% за пять лет. Можно сказать, что этот сегмент смог легче всего адаптироваться к изменениям. В последние три года именно дистрибьюторы были лидерами по приросту выручки. Абсолютные чемпионы - поставщики оборудования для горнодобывающего и строительного секторов промышленности Metso и Outotec. В рейтинг 2020 года они вошли как объединенная компания, увеличив оборот на 50% по сравнению с 2018 годом.

Доли основных отраслей в совокупном обороте ТОП-30 в 2015 и 2019 году

Доли основных отраслей в совокупном обороте ТОП-30 в 2015 и 2019 году

Освободившиеся ниши занимали новые игроки. После катастрофы 2015-го в 2016 году в России было зарегистрировано 42 компании с финским капиталом. Успехи соотечественников также порождали приток новичков. Так, в 2018 году 35 предприятий с финским участием запустили бизнес в России (для сравнения: в 2017-м выручка ТОП-30 выросла на 7%). Впрочем, пока никто из новых игроков, запустивших бизнес в России в эту пятилетку, не достиг годового оборота в 1 млрд рублей и не вошел в ТОП-30.

Общие темпы роста крупнейших финских компаний стали замедляться. В 2019 году их суммарная выручка увеличилась всего на 0,8%. Примечательно, что за четыре года это первый случай, когда динамика ТОП-30 была ниже, чем у российской экономики в целом. Таким образом, к пандемийному 2020 году финский бизнес пришел в состоянии, близком к стагнации.

Рост выручки ТОП-30 и количество новых компаний с финским капиталом

Рост выручки ТОП-30 и количество новых компаний с финским капиталом

Вирусный год: новые вызовы и время возможностей

Пандемия коронавируса нанесла удар по всей мировой экономике. Российско-финская торговля не стала исключением. Так, согласно данным российской таможни, в первом полугодии 2020 года товарооборот между странами сократился на 27%, до 5 млрд долларов. Это стало самым большим снижением после 2015 года, когда показатель упал на 39%.

В бОльшей степени пострадал российский экспорт: объемы поставок снизились на 29%, до 3,7 млрд долларов. Пострадали все основные экспортные статьи: нефть и другое минеральное топливо (-33%), продукты органической химии (-25%), никель (-30%).

Финский импорт упал на 20 %, до 1,3 млрд долларов. Из Суоми привезли меньше ядерных реакторов и другого оборудования для атомной промышленности (-36%), бумаги и картона (-10%), пластмасс (-7%), машин и оборудования (-20%), транспорта (-67%). Зато импорт фармацевтической продукции вырос на 16 %.

Финская таможня оценивает снижение своих поставок в 19%, российских на 35% - до 1,7 млрд евро и 3,5 млрд евро соответственно (расхождение с оценкой российской таможни связано с различной методологией подсчета. - Прим. ред.).

Яана Реколайнен

генеральный директор Финско-Российской торговой палаты

"Инвестиционная активность в России является низкой, и компании откладывают свои планы. Это отражается на финском экспорте, так как Финляндия экспортирует именно высокотехнологичные товары. Естественно, слабый рубль имеет эффект повышения цен на импортные товары. Это дополнительный вызов. Все эти проблемы связаны с коронавирусом и с вызванной глобальной пандемией ситуацией"

Компании из Суоми, работающие на российском рынке, также понесли потери. Так, общая выручка игроков из ТОП-30, раскрывающих квартальные результаты, в январе - сентябре просела на 10% в евро. Обесценивание российской валюты, с одной стороны, дает шанс финским предприятиям избежать падения хотя бы в рублях и сохранить показатели прошлого года. С другой - увеличивает издержки и бьет по прибыли.

Для промышленных предприятий вызовом стал второй квартал, на который пришелся коронавирусный локдаун. Так, у энергетического концерна Fortum во втором квартале выручка в евро просела на 15,5%. Упали как цены на электроэнергию, так и объемы потребления, пояснили в компании. Причиной стало снижение экономической активности из-за введенных ограничений, а также сокращение добычи нефти после решения ОПЕК+. Но по итогам полугодия потери оказались не такими глобальными (-3,4%), и к концу года компания имеет все шансы отыграть падение. Тем более что после покупки немецкой Unipro масштабы бизнеса Fortum, в том числе в России, вырастут.

Меньше шансов у Nokian Tyres : выручка по итогам трех кварталов в евро просела почти в два раза (-48%). Из-за пандемийных ограничений спрос на шины упал. Чтобы избавиться от излишков, накопившихся на складах дистрибьюторов, компания снижала цены. Объем производства был скорректирован вслед за сокращением спроса. Но персонал в основном удалось сохранить: штат по сравнению с началом 2020 года сократился на 5% - на конец третьего квартала на заводе в России трудится 1529 человек.

Яана Реколайнен

генеральный директор Финско-Российской торговой палаты

"У многих промышленных компаний имелись заранее полученные заказы, которые дали предпосылки для достаточно стабильного бизнеса весной, но последствия пандемии отражаются с опозданием. Это еще зависит от того, как долго будет длиться вторая волна и как быстро восстанавливается экономическая активность"

Выручка Tikkurila по итогам девяти месяцев снизилась на 4,6% в евро, но выросла в рублях. Летом 2020 года компания закрыла одну из производственных площадок в Петербурге, но объемы восполнили два оставшихся завода, пояснили в пресс-службе.

На 11% в январе - сентябре упали продажи в евро у производителя колбас Atria, в рублях снижение составило 2,4%, сообщает производитель в своем отчете. Из-за пандемии сильнее всего просели поставки в рестораны. После провала во втором квартале объемы начали восстанавливаться, но в сентябре на фоне роста заболеваемости снова наблюдается снижение показателей. Также Atria вынуждена нести дополнительные расходы на коронавирусные меры безопасности, что негативно влияет на прибыль. Не обошлось без оптимизации. Штат сократился на 6%, до 795 человек. Компания все еще не отказалась от идеи продать российский бизнес и по-прежнему изучает такую возможность. Но параллельно производитель вложил 80 млн рублей в развитие бренда и расширение ассортимента. Компания запускает два направления: продукты с пониженным содержанием соли и жиров, а также деликатесные продукты.

Fazer не раскрывает квартальные показатели, но сообщает, что пока ему удается наращивать объем продаж в России в натуральном выражении и усиливать свои позиции на рынке. Но покупательная способность в России сократилась в связи с пандемией, спрос сместился в массовые и доступные категории, что снижает эффект в денежном выражении. Продажи в канале общественного питания во время локдауна с апреля по июнь и вовсе снизились до нуля. Сейчас они начинают восстанавливаться, рассказали в компании. Во время пандемии Fazer продолжал выпускать новинки в сегменте замороженных хлебов.

Владимир Калявин

генеральный директор Fazer в России

"Новые обстоятельства принесли и позитивные обновления для бизнеса. Fazer активно развивает свои продажи онлайн, включая собственные продажи через свой онлайн-магазин, и разрабатывает продукты, которые актуальны в новой ситуации потребления"

Valio по итогам полугодия удалось увеличить продажи в натуральном выражении на 10%, сообщили в пресс-службе, но показатель в деньгах не назвали. Основным драйвером стало развитие онлайн-торговли и запуск новинок. Из-за пандемии компания также лишилась важного канала сбыта: в апреле 2020-го поставки в заведения общественного питания просели на 75% в натуральном выражении. "Восстановление происходит постепенно, компания ожидает, что к концу года объем продаж в этом сегменте составит порядка 70-80% от объемов 2019 года", - сообщили в пресс-службе. Во втором полугодии рынок по-прежнему характеризует крайне высокая волатильность, индекс потребительского доверия продолжает падать, а общая рецессия на мировой экономической арене сохраняется. Так что в Valio не исключают падения ряда показателей.

Доля основных отраслей в совокупных инвестициях ТОП-30

Доля основных отраслей в совокупных инвестициях ТОП-30

Последний крупный представитель финского ретейла на российском рынке - Prisma - решил рассматривать кризис как возможность для развития. Сеть пополнилась двумя новыми магазинами в Петербурге - в Транспортном переулке и на Светлановском проспекте - общей площадью 2 200 кв.м, компания также запустила собственную фабрику-кухню. К 2024 году планируется открытие еще 10 магазинов. Впрочем, российские конкуренты на розничном рынке развивались гораздо активнее, чем Prisma, забирая себе наследство ушедшего с рынка ретейлера "Интерторг".

Ярмо Паавилайнен

генеральный директор Prisma

"Ожидаем, что экономика восстановится в следующем году и окажет положительное влияние на наш бизнес"

Пандемия ударила и по рынку недвижимости. Владельцы торговых и офисных центров вынуждены были освобождать от платы арендаторов, которые не могли работать во время локдауна. Еще до начала пандемии об уходе из России раздумывал Technopolis, но пока не смог найти покупателя.

А вот девелоперу YIT по итогам трех кварталов удалось сделать рывок и нарастить продажи на 69% в евро. Как пояснили в компании, спрос подогрела господдержка ипотеки. Цены также росли - из-за снижения объемов предложения на жилищном рынке. Во время локдауна стройки остановились совсем ненадолго, задержек при передаче квартир клиентам не было. Компания завершила реорганизацию и купила новые участки в Тюмени, Екатеринбурге и Петербурге. А вот рынки Москвы и Ростова-на-Дону девелопер покинет к концу 2020 года: там останется только управляющая компания.

Теему Хелпполайнен

генеральный директор компании "ЮИТ Санкт-Петербург"

"Использование счетов эскроу требует от девелоперов жилья инвестирования большего капитала. YIT, несмотря на это, не планирует уменьшать количество стартапов"

Выручка крупнейшего представителя сервисной индустрии - логистического оператора Itella - упала по итогам девяти месяцев на 26% в евро. В рублях компания оценила снижение в 19%. Спрос на услуги просел в том числе из-за пандемии коронавируса, сообщается в отчете. При этом в третьем квартале ситуация продолжает оставаться сложной: московские склады в июле - сентябре были заполнены на 80%, в регионах всего на 33%. Операционная прибыль по сравнению с прошлым годом выросла благодаря закрытию неприбыльных распределительных центров. Но компания близка к тому, чтобы покинуть российский рынок: разрешение от антимонопольной службы на сделку с Fairmont Capital получено.

Дистрибьюторы также ощутили на себе негативное влияние локдауна и ослабления рубля. К примеру, у компании Aspo продажи в России упали на 19% в евро по итогам января - сентября. Одно из ее подразделений Leipurin поставляет ингредиенты и оборудование для хлебопекарной промышленности. В этом сегменте спрос переместился с премиальной продукции в экономсегмент, зарубежная продукция подорожала, при этом переложить подорожание в потребительские цены полностью невозможно, отмечают в Aspo. Часть поставок оборудования была отложена по независящим от компании причинам и, возможно, будет перенесена уже на будущий год.

Зато у поставщиков оборудования для тяжелой промышленности дела с заказами обстоят неплохо. Так, объединенная Metso Outotec (компании завершили слияние в 2020 году) заключила ряд крупных контрактов - на общую сумму более 100 млн евро. Среди контрагентов, к примеру, Русская медная компания и золоторудная компания "Павлик".

Новички вступают в игру

Несмотря на пандемию и ослабление рубля, на российский рынок выходят новые игроки из Суоми. По данным СПАРК, с начала 2020 года в России было зарегистрировано 11 компаний с финским капиталом.

Некоторые из них появились в результате реорганизации уже действующего бизнеса. Например, после слияния Metso и Outotec подразделение Metso Flow Control стало отдельной независимой компанией Neles. Две компании зарегистрировал застройщик YIT : по российскому законодательству юрлицо должно создаваться под каждый строительный проект.

Некоторые компании возникли взамен ранее ликвидированных. Например, Vokant Group зарегистрировала производителя белья "Морган Милс". До 2017 года работала одноименная компания, но с российскими учредителями.

Новички стремятся развивать бизнес в области лесозаготовки ( ООО "Мепрус", ООО "Терминал" ), транспорта ( Polar Aviation, специализирующуюся на бизнес-авиации, и оператора грузоперевозок Idan создали российские юрлица).

Экс-топ-менеджер девелопера SRV Микко Седерлунд создал ООО "Кампарвик", которое специализируется на импорте продуктов питания из Финляндии и Швеции. По его словам, это продолжение начатого ранее бизнеса ООО "Расеборг" .

Микко Седерлунд

основатель компаний "Расеборг" и "Кампарвик"

"Не могу сказать, что мы процветаем. Просто работаем и выживаем, как многие. Думаю, нас, дураков, становится все меньше и меньше. Я знаю многих, кто в марте уехал и уже не вернется. Все фундаменты для бизнеса очень шаткие или вообще отсутствуют. К тому же есть некоторая дискриминация по признаку гражданства против иностранных инвесторов и бизнесменов"

По его словам, главный враг иностранного бизнеса в России - курс рубля, а банки крайне неохотно кредитуют бизнес с иностранными собственниками. "Думаю, сейчас мало кто пожелал бы начинать здесь новое дело", - говорит Микко Седерлунд. Снижение покупательной способности тоже не внушает оптимизма. На вопрос, почему при всех этих минусах он продолжает работать в России, предприниматель отвечает просто: "Я ничего другого уже не умею. Я давно здесь и продолжаю бороться против всего этого".

Яана Реколайнен

генеральный директор Финско-Российской торговой палаты

"Пандемия и закрытая граница не создают самые благоприятные условия. Но есть компании, которые используют это время для изучения новых рынков, в том числе российского. С начала года к нам обратилось более 400 финских компаний с различными вопросами, в том числе с запросами о поиске новых партнеров или о выяснении отдельных вопросов ведения бизнеса в России"

[**https://www.fontanka.ru/longreads/69553493/**](https://www.fontanka.ru/longreads/69553493/)

Мойка 78 (moika78.ru), Санкт-Петербург, 17 ноября 2020

"Хорошие сапоги, надо брать", или как в кризис купить квартиру по акции 0,01%

Во время кризиса инвестиции в недвижимость - самый надежный способ финансовых вложений. А учитывая рост цен на жилье и временную льготную ипотеку под 6,5%, инвестировать лучше сейчас. "Мойка78" пообщалась с экспертами и узнала, почему именно сегодня настал ипотечный момент, как экономические потрясения отразились на строительном рынке и где взять квартиру по акции под 0,01%.

Меньше объектов, выше цены

Цены на рынке недвижимости продолжают расти, роль в этом сыграли эскроу-счета, то есть по сути отмена долевого строительства, а также экономический кризис, вызванный пандемией коронавируса, льготная ипотека и снижение ставки ЦБ.

"С одной стороны, покупатели стремятся успеть взять ипотеку по рекордно низкой ставке, с другой, держатели депозитов или наличных рублей решили переложить свои обесценивающиеся активы в квадратные метры. Рост спроса закономерно привел к росту цен", - объясняет руководитель аналитического центра Циан Алексей Попов.

Таким образом, средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке Санкт-Петербурга сегодня составляет 145 тыс. рублей (+18% за год и +4% за квартал). В Ленинградской области "квадрат" стоит в среднем 88 тыс. рублей (+10% за год и +2,3% за квартал).

По данным Циан, еще одна из причин роста цен - уменьшение количества вводимых объектов. В центре уверены - суммарная продаваемая площадь новых проектов, выведенных на рынок в этом году, будет заметно ниже, чем в предыдущие периоды. Так, за первые 10 месяцев 2020 года продажи стартовали в 257 корпусах - это 3.8 млн квадратных метров: 0.8 млн из них расположены в Ленинградской области и 3.0 млн - в Санкт-Петербурге.

"По итогам года на рынок новостроек агломерации Санкт-Петербурга выйдет почти в два раза меньше новых квартир и апартаментов, чем в 2019 году, тогда суммарная площадь в новинках рынка составила 8.7 млн квадратных метров. Последний раз столь незначительный объем новых корпусов фиксировался в 2016 году, когда по итогам года продажи стартовали в корпусах с суммарной площадью 3.9 млн квадратных метров", - говорит Алексей Попов.

Ипотечный момент

В текущих условиях государство вынуждено поддерживать строительный сектор, который является одним из локомотивов экономики и дает работу представителям многих смежных отраслей, таких как производство мебели, сантехники, плитки, напольных покрытий, компаниям из сферы отделки и дизайна и так далее. В итоге ставка по ипотеке была снижена до 6,5%, что позволило людям реально задуматься о покупке жилья, несмотря на растущий ценник за квадратный метр.

Напомним, что перед тем, как президент России Владимир Путин задал курс на уменьшение процента, покупатели были вынуждены брать ипотеку в среднем по ставке на уровне 10%. По этой причине ежемесячные платежи по кредиту находились на достаточно высоком уровне и люди не всегда спешили вкладываться в жилье. Сейчас же происходит обратная ситуация - все пытаются поймать ипотечный момент. Так, по данным аналитического центра Циан, россияне стали чаще брать кредиты на недвижимость. В частности, это хорошо прослеживается на примере Северной столицы.

"С мая по сентябрь в Санкт-Петербурге было выдано 16.3 тыс. ипотечных кредитов, что на 32% больше, чем в аналогичные месяцы прошлого года. Подавляющее большинство из них - более 90% - пришлось на программу, предусматривающую субсидирование ипотечной ставки до 6.5% годовых", - приводит цифры Алексей Попов.

Аналитики даже создали топ-10 городов России, на которые пришлось наибольшее количество ипотечных сделок с наивысшим приростом. Санкт-Петербург занял третье место. Динамика за год в сравнении с январем-сентябрем 2019-го составила плюс 17%, На втором месте Московская область - плюс 20%, на первом - Москва, показатель которой плюс 29%.

По данным Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, наиболее активный рост цен наблюдался в период с июля по октябрь текущего года, когда они росли на 2,5% в месяц. Но этот факт не повлиял на спрос: роль сыграла не только льготная ставка, но и страх перед другими видами инвестиций во время экономического кризиса.

"Период с июля по октябрь 2020 года был, наверное, самым активным по спросу за последние годы. Это связано с рядом факторов, таких как: снижение ставок по вкладам, датирование государственных ипотечных ставок, введение льготных ипотечных программ, а также низкая доходность по другим видам инвестиций, падение курса рубля относительно других валют и, конечно, короновирусная пандемия. Все эти факторы способствовали тому, что граждане стали активно вкладываться в недвижимость, как наиболее понятный и ликвидный актив, тем более, что во время пандемии участники рынка отработали механизмы дистанционных сделок, при которых региональным клиентам для приобретения прав на рынке недвижимости Санкт-Петербурга было необязательно приезжать в наш город", - говорит вице-президент Ассоциации риэлторов СПб и ЛО Валерий Виноградов.

Он также отметил, что субсидируемая государством ипотечная ставка и льготные ипотечные программы никак не связаны с качеством жилья, они лишь дают дополнительную возможность приобрести квартиры тем, кто ранее не мог на это рассчитывать.

ЖК "Приневский"

Антикризисное предложение

Чтобы стимулировать спрос в кризисное время, банки и застройщики стараются снизить уже имеющуюся льготную ставку, установленную государством, хотя бы на долю процента. Есть предложения, например, по 6,3%, 6,1%, 3,99%. Но пожалуй, самой приятной стала ставка 0,01%. Речь идет об ипотеке от "Альфа-банка". Такая ставка устанавливается на первые полгода действия ипотечного кредита, а затем она остается на уровне субсидированной государством - 6,5%. Предложение действует при покупке квартиры в жилых комплексах Группы ЦДС.

"Мы постоянно взаимодействуем с банками-партнерами, чтобы предложить покупателям новые, более выгодные условия приобретения квартир и повысить привлекательность наших объектов на рынке. Каждое предложение разрабатывается под текущую ситуацию и действует ограниченное время, чтобы максимально эффективно поддержать спрос. Предложение по ставке 0,01% от "Альфа-банка" позволяет снизить финансовую нагрузку в первые полгода после покупки, уменьшив платежи по кредиту. В ситуации сокращения доходов населения это особенно актуально для многих категорий покупателей. В рамках данной программы мы компенсируем банку платежи по кредиту в первые шесть месяцев, за счет чего и достигается рекордно низкая ставка 0,01%", - объясняет принцип действия акции директор департамента недвижимости Группы ЦДС Сергей Терентьев.

Согласно условиям программы, кредит выдается на срок до 20 лет, первоначальный взнос - от 15% стоимости квартиры. Акция действует при покупке жилья у застройщика при сумме кредита до 10 млн рублей в Санкт‐Петербурге и Ленинградской области. Застройщик уверен, что благодаря шестимесячному льготному периоду, предложение может заменить рассрочку и позволит существенно сэкономить на переплате за пользование кредитом.

В связи с ограниченным сроком действия программы, а также в ситуации постоянно растущих цен на строящееся жилье, эксперты советуют потенциальным покупателям принять решение до конца года, пока стоимость квадратного метра не достигла своих максимальных значений.

"Хорошие сапоги, надо брать", или как в кризис купить квартиру по акции 0,01%

[**https://moika78.ru/news/2020-11-17/510548-horoshie-sapogi-nado-brat-ili-kak-v-krizis-kupit-kvartiru-po-aktsii-0-01/**](https://moika78.ru/news/2020-11-17/510548-horoshie-sapogi-nado-brat-ili-kak-v-krizis-kupit-kvartiru-po-aktsii-0-01/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Санкт-Петербург (sanktpeterburg.bezformata.com), Санкт-Петербург, 17 ноября 2020, "Хорошие сапоги, надо брать", или как в кризис купить квартиру по акции 0,01%**](https://sanktpeterburg.bezformata.com/listnews/krizis-kupit-kvartiru-po-aktcii/88885589/)

Аргументы неделi (argumenti.ru), Москва, 17 ноября 2020

Эксперт рассказал, как долго сохранится рост цен на жилье в России

Спрос на недвижимость в России вырос после того, как появилась программа льготной ставки по ипотеке в размере 6,5%. В связи с этим стали расти цены на жилье, в то время как доходы граждан упали по причине пандемии коронавируса.

 Эксперты подсчитали, что рост цен на недвижимость в этом году составит 10-15%. На это влияют несколько факторов.

По словам эксперта рынка недвижимости Алексея Кричевского, один из факторов - это долгоиграющая история с переходом на проектное финансирование и эскроу-счета. "Комплексы, где можно было купить жилье без банка, больше не возводятся, квартир в них практически не осталось, и продаются они по тем же ценам, что обычные проекты с привлечением денежных средств банков" - говорит Алексей.

 Второй фактор - это льготная ипотека, которая начала максимально "вытягивать" из россиян средства на покупку недвижимости вместе с падением ключевой ставки ЦБ.

 Таким образом, льготная ипотека перестает быть льготной. Также, Алексей заявил, что за последние три месяца каждый десятый первоначальный взнос по льготной ипотеке - это потребительский кредит. Покупатели берут на себя двойную, а то и тройную нагрузку - ипотеку, потребительский кредит, а в некоторых случаях еще и аренду жилья. Многие такой нагрузки просто не выдержат.

 "В апреле продажи новостроек просто встали - топовые девелоперы жилья класса ниже "бизнес" потеряли порядка 70% продаж. Нужен был триггер, который разбудит покупателей. Им и выступила "ковидная" ипотека. Как результат - побитые рекорды продаж первички в Москве, увеличение ипотечного портфеля до 10-11% ВВП и не просто отсутствие выгоды в таком кредите, а переплата вдвое на текущий момент, - говорит он.

 Далее, он резюмирует, что ближе к весне 2021 года спрос на ипотеку спадет из-за отсутствия денег у покупателей и высоких цен.

 "Следующие год-два могут быть очень привлекательными в плане покупки жилья. Ставка ЦБ вряд ли будет подниматься и найти квартиры с существенным дисконтом от текущих цен не будет большой проблемой" - прогнозирует Алексей.

[**https://argumenti.ru/society/2020/11/697787**](https://argumenti.ru/society/2020/11/697787)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 17 ноября 2020

Лучше меньше да лучше? Новые правила строительства плюс пандемия снизили предложение на рынке жилья

Застройщики уже год работают по эскроу-счетам, а вместо денег дольщиков нужно брать кредит в банке. Так как большая часть домов в Петербурге достраивается по старой схеме, на ценах это отразилось не сильно. Но все еще впереди.

С 1 октября 2019 года все новые разрешения на строительство жилых домов выдаются только при условии строительства объектов по схеме проектного финансирования или за счет собственных средств застройщика. Деньги покупателей хранятся на эскроу-счетах до завершения стройки. О том, как прошел первый год действия новых правил в Петербурге, что происходило с объемом предложения и с ценами, обсудили участники круглого стола "Фонтанки".

Практически все сегменты российской экономики из-за пандемии показали в 2020 году отрицательную динамику. Это касается и строительной отрасли.

 - Результаты оказались не столь плачевными, как в других отраслях, - считает генеральный директор СРО А "Объединение строителей СПб" Алексей Белоусов, - благодаря тому, что государство предприняло уникальные меры для стабилизации ситуации в строительстве.

Тем не менее, за первое полугодие в стране сдано всего 26,7 млн кв. м жилья - это самый низкий показатель за последние четыре года. Аутсайдерами оказались Центральный, Сибирский и Северо-Западный федеральные округа.

 - На северо-западе вниз "потянули" Мурманская и Вологодская области, но они и так строят не очень много, а вот Ленинградская область была лидером и сильно просела, - рассказал Белоусов. - Потеря 35% ввода бьет по показателям федерального округа. Зато Петербург в первом полугодии выдал рост на 21% - до 725 тыс. кв. м. Причин несколько: у нас есть пул крупных застройщиков, ориентированных на программы долгосрочного планирования бизнес-процессов, отработаны четкие схемы взаимодействия с органами госвласти. Есть и специфика перехода компаний на проектное финансирование: в рамках подготовки к этому периоду определенные средства аккумулировались на счетах самими застройщиками.

Кроме того, серьезную поддержку строителям города оказало то, что не были остановлены стройки, а сроки действия разрешительных документов продлили. При этом сам по себе переход на эскроу-счета пока не оказал на строительный рынок города значительного влияния: ситуация сглаживается тем, что по новой схеме реализуется еще не очень много проектов. Так, по итогам полугодия заключен всего 41 договор проектного финансирования на 114 млрд рублей - это 3% от всех договоров России. При этом на петербургском рынке - это меньше 30% строящегося жилья.

Постепенно новую схему опробуют все строители - ведь проекты, реализуемые по привычной схеме с привлечением средств дольщиков, заканчиваются.

 - Большинство застройщиков и банков сформировали профильные подразделения, отвечающие за финансирование строительных проектов и контроль их исполнения, - сообщил Сергей Староверов, заместитель генерального директора по экономике и финансам холдинга Setl Group. - Наш холдинг запустил проекты практически со всеми ведущими банками в этой отрасли. Таким образом, мы видим опыт всех основных участников и имеем возможность как выбирать наилучшие условия, так и формировать оптимальные кейсы для наших банков-партнеров.

Сейчас у Setl Group заключены кредитные договоры на проектное финансирование под эскроу с четырьмя банками (Банк Санкт-Петербург, Сбербанк, ВТБ и Газпромбанк).

При этом Максим Жабин, заместитель генерального директора СК "ЛенРусСтрой", считает, что новый инструмент оказался наиболее доступен из всех возможных на сегодня способов привлечения средств, включая и облигационные займы, и привлечение институциональных инвесторов.

 - Они и дороже, и не дают таких гарантий, как проектное финансирование, - объяснил Жабин. - Если мы работаем по эскроу-счетам, то есть "вилка" по процентной ставке: чем больше мы привлекаем денег, тем ниже ставка. Это, в том числе, говорит о качестве продаж.

При этом, по словам заместителя генерального директора по экономике и финансам Санкт-Петербургского территориального управления Группы "Эталон" Александра Голуба, переход на новую схему долевого строительства закономерно приводит к росту качества нового жилья.

 - Проект проходит дополнительную экспертизу банка по множеству критериев, - пояснил он. - Сегодня банки готовы выдавать финансирование только в том случае, когда они уверены в проработанной экономике проекта, его продуктовых характеристиках и, соответственно, высоком покупательском спросе на него.

Обеспечить надлежащее исполнение этих условий могут в большей степени крупные игроки рынка с устойчивой финансовой позицией, профессиональной управленческой командой, опытные девелоперы.

 - В среднесрочной перспективе увеличится доля рынка именно крупных девелоперских холдингов, - считает Александр Голуб. - У них больше возможностей обеспечить требуемое финансирование собственного участия на начальных стадиях проектов, в том числе за счет наличия ликвидности от других проектов, уже выведенных на рынок. А также есть возможность привлечения денежных средств на рынках долгового капитала на более выгодных условиях.

В то же время конкуренции между объектами по принципу "эскроу/без эскроу" не происходит.

 - Мы замеряли это влияние сразу после перехода на новые правила летом 2019 года, и тогда оно не давало практически никакого эффекта. Скажем откровенно: немногие покупатели даже знали о существовании такой системы, - заявила генеральный директор АО "Ленстройтрест" Валерия Малышева. - Сегодня ситуация не сильно поменялась. Для людей важны такие критерии, как надежность застройщика и его репутация. Клиенты зачастую даже не задают вопроса, по старым или новым правилам мы работаем, - для них это не принципиально. Их больше интересует, что мы можем предложить, кроме голых квадратных метров, какую среду проживания обеспечим им в рамках всего квартала и в какие сроки. Есть ли детские сады и школы на территории, как обстоит ситуация с парковочными местами, есть ли где погулять с ребенком и насколько в квартале комфортно в целом.

Под контролем банка

Главным в новой схеме строительства стало увеличение роли банков. Но часть застройщиков и раньше работала с ними в рамках проектного финансирования, и поэтому не испытала сложностей в момент перехода.

 - Мы несколько лет планомерно готовились к постепенному уходу от долевого строительства, налаживая прочные отношения с финансовыми институтами, - рассказал Всеволод Глазунов, директор по маркетингу и продукту LEGENDA. - Другие же девелоперы, не имеющие подобного опыта, понимают, что работать по новой модели процедурно гораздо сложнее и дороже.

По его словам, сейчас около 70% проектов в Санкт-Петербурге возводятся по старым правилам, и переход на новую систему происходит постепенно. Для рынка в целом такая плавность перехода только в плюс. "По мере замещения проектов, реализующихся по ДДУ, новыми проектами по эскроу, мы придем к пониманию, насколько эта модель эффективна", - отметил Всеволод Глазунов.

Что касается банков, то те из них, которые и до вступления в силу новых правил работы первичного рынка жилья активно сотрудничали с застройщиками, только усилили свои позиции - за счет появления новых продуктов, оптимизации процессов рассмотрения заявки и взаимодействия с девелопером на этапе финансирования стройки, полагает Валерия Малышева.

 - Во многом благодаря этому пулу банков доля проектов с проектным финансированием постепенно увеличивается, как и объем средств, размещенных на счетах эскроу в целом по стране. - дополнила она. - С начала этого года число открытых счетов эскроу увеличилось в 4 раза (180 тысяч на сегодня). Также по стране выросла и доля проектов, предусматривающих использование таких счетов, - с 31% на январь 2020 года до 53% на сегодня.

Однако если рассмотреть менее прогрессивные банки, то в их работе большого прорыва не наблюдается. "Качество и скорость отработки заявок на проектное финансирование финансовыми институтами второго эшелона пока еще на низком уровне", - констатировала Валерия Малышева.

Александр Голуб считает, что процесс идет эволюционно, при встречном движении банков и застройщиков, при поддержке законодательных и исполнительных органов государственной власти. Отрабатываются типовые структуры реализации сделок проектного финансирования, вводятся новые банковские продукты: к примеру, открытие счетов эскроу онлайн.

 - Позитивный тренд и в том, что при работе банка с целой группой проектов одного девелопера оптимизируется объем анализа каждого проекта в отдельности, прорабатываются и унифицируются условия финансирования для группы проектов в целом, - рассказал он, - вместе с тем, точки роста еще есть, но в эффективном диалоге банков и застройщиков пути решения спорных вопросов будут найдены.

Притормозили с выводом

Пока из заметных перемен можно отметить снижение предложения - за год на 30%.

 - Это очень серьезно влияет на рынок. "Вымывание" быстро не восстановишь - должно выйти сразу несколько крупных проектов, - считает Валерия Малышева. - Но пока предпосылок к этому не наблюдается, особенно в черте города. Большинство застройщиков не спешат с запуском новых объектов. Чаще всего речь идет о старте новых очередей в рамках уже строящихся ЖК.

По ее словам, даже если восстановление начнется в 2021 году, то на прежние показатели по объемам рынку нужно будет выходить не менее года-полутора.

Максим Жабин отметил, что до момента, как начались переход на эскроу-счета и пандемия, на рынок было выведено огромное количество квадратных метров, а сейчас фактически ситуация выровнялась.

 - Задел все-таки есть, и здесь стоит учитывать не только строящееся жилье, но и то, которое было построено за последние 3-5 лет, - фактически оно вторичное, но по сути - новое, и рынок активно его поглощает, - пояснил он.

 - Предложение в Петербурге во всех сегментах регулируется спросом - девелоперы выводят те объемы, которые способны продать, - заявил Всеволод Глазунов. - И тут правильнее задать вопрос, будет ли уменьшаться количество девелоперов. Будучи полноценными участниками процесса в работе через эксроу-счета, банки теперь не оценивают застройщика по тому, сколько миллионов квадратных метров он построил и как долго работает на рынке. Конкретный проект - его устойчивость, ликвидность, способность выдержать банковские стресс-сценарии - вот что сегодня имеет значение. Еще до начала реализации банк должен взять на себя риск его безусловной достройки объекта, независимо от обстоятельств, - и далеко не каждый проект сегодня отвечает столь жестким критериям.

Тем не менее, по его словам, тенденция к сокращению предложения приведет к оздоровлению рынка, где будут работать грамотные добросовестные застройщики, реализующие качественный продукт.

Александр Голуб называет причиной некоторого снижения активности девелоперов необходимость определения и верификации нового подхода к оценке инвестиционной привлекательности проектов и управлению их реализацией с учетом появления нового неотъемлемого участника - банка; перестройки внутренних бизнес-процессов, разработки необходимой документации для банков: "Сегодня, по прошествии почти полутора лет с момента перехода на новые правила, процесс уже налажен, так что можно ожидать, что количество новых проектов будет расти при наблюдающемся устойчивом спросе".

Один проект в одно время?

Еще одна причина для сокращения нового предложения - то, что текущую прибыль по эскроу-счетам, в отличие от "живых" денег дольщиков, нельзя инвестировать в развитие, пока объект не достроен.

 - Застройщики могут использовать средства от продаж готовых квартир или же привлекать заемные средства, например, с помощью облигаций, - сообщил Сергей Староверов, - кроме того, у большинства банков есть продукт, который позволяет привлекать деньги на покупку земельных участков и проектирование до момента получения разрешения на строительство. Но стоимость обслуживания такого долга значительно выше, чем по проектному финансированию.

При этом он отмечает, что кассовые разрывы при стабильной работе девелоперской компании будут временными во время переходного периода, а в дальнейшем, при корректном планировании финансовых потоков, это не будет играть такой роли.

Александр Голуб напоминает, что и несколько лет назад при запуске новых проектов застройщику были необходимы средства на стартовые расходы, которые надо было где-то брать.

 - Кроме того, сейчас банки активно предлагают иные инструменты, доступные до открытия проектного финансирования, - например, мезонинные кредиты и бридж-кредиты, - рассказала он. - Здесь конкурентное преимущество и более комфортные условия привлечения денежных средств с долговых и долевых финансовых рынков опять же имеют крупные девелоперы за счет большей привлекательности для инвесторов.

Валерия Малышева назвала в качестве одного из вариантов привлечение небанковского финансирования: облигационные займы: "Такой вариант заимствования не требует обеспечения, не привязан к конкретному проекту и не нуждается в подтверждении целевого использования". Но она отметила, что это длинная, сложная и достаточно дорогая процедура. Этот продукт призван, скорее, дополнить банковский кредит, но не заменить его.

Тем не менее, вопрос раскрытия эскроу-счетов на текущей момент является довольно проблемным, считает Всеволод Глазунов :

 - Практика развитых стран, на которую все так часто ссылаются, заключается в поэтапном раскрытии счетов, у нас же девелопер может получить средства дольщиков только после ввода новостройки в эксплуатацию. А теперь возьмем, например, достаточно большой проект в 30-50 тыс. кв. м жилья. Его капитал к концу строительства будет составлять более 5 млрд - а это существенная база для ежемесячного начисления банком процентов застройщику. Плата за удержание остатков на счетах до конца строительства слишком высока.

Цены вверх

С начала года до конца октября стоимость "квадрата" в петербургских новостройках класса масс-маркет увеличилась на 18,9% до 136,3 тыс. руб., в пригородной зоне - на 17,8% до 90,2 тыс. рублей, сообщил Сергей Староверо в. Для сравнения: в январе квадратный метр в городе в массовом сегменте стоил в среднем 115,5 тыс. рублей, в пригородах - 77,3 тыс. рублей.

 - Одна из главных причин того, что рост цен продолжается, - сократившееся предложение, - считает Сергей Староверов. - В настоящее время объем предложения на рынке составляет около 3,2 млн кв. м, что ниже привычных значений, которые мы фиксировали, к примеру, в конце прошлого года более чем на 1 млн кв. м. Спрос при этом активный, и с рынка продолжают вымываться оставшиеся наиболее бюджетные варианты, что также отражается на показателе средней цены.

 - Льготная ипотека, конечно, поддерживает спрос на определенном уровне, - сказала Валерия Малышева, - но более важным фактором, влияющим на увеличение цены, оказывается сокращение объемов предложения строящегося жилья. Совокупное влияние этих двух факторов и привело, в первую очередь, к росту цены предложения на рынке.

Таким образом, вовсе не требование платить проценты по кредитам привело к росту цен на квартиры, как этого опасались строители при запуске новой схемы.

 - Несколько тысяч рублей к квадратному метру проектное финансирование, пожалуй, добавило, - согласился Алексей Белоусо в, - но у нас пока по новой схеме реализуется мало проектов, так что по мере перехода цена будет расти.

 - Само по себе проектное финансирование не приводит к существенному удорожанию проекта, которое влияло бы на ценообразование, - считает Сергей Староверов. - Оно осуществляется по льготным ставкам, величина которых уменьшается в зависимости от накопления средств от продаж на эскроу-счетах: если сумма средств на эскроу превышает сумму текущей задолженности по проектному финансированию, то ставка кредитования значительно ниже учетной ставки ЦБ РФ.

Таким образом, хотя застройщик и не получает деньги от текущих продаж по эскроу-проектам, он заинтересован в соблюдении баланса между более высокой ценой реализации (в сравнении с проектами по старым правилам) и накоплением средств на эскроу в объеме, который позволял бы иметь минимальную ставку по проектному финансированию. Кроме того, по словам Староверова, эскроу-проекты освобождены от обязательных отчислений в Фонд защиты прав дольщиков (1,2% от сумм заключенных договоров по ДДУ), которые создавали дополнительную нагрузку на бюджеты проектов до эскроу.

 - Проекты, которые строятся по старым правилам, зачастую также использовали кредитные средства, - напомнил Александр Голуб. - Как правило, это нецелевые кредиты - например, при приобретении земельных участков, которые до текущего момента могут быть не погашены и также генерировать процентные расходы. Это лишает "старые" проекты конкурентного преимущества относительно новых с проектным финансированием и не позволяет по таким объектам недвижимости устанавливать меньший уровень цен.

Схема работы через эскроу-счета дисциплинирует застройщиков с точки зрения ценообразования, считает Всеволод Глазунов :

 - Будучи связанными обязательствами перед банком по соблюдению доходности по финмодели проекта, застройщик уже не может выдавать рискованные ценовые выкрутасы: демпинговать, вводить акционные предложения, связанные со снижением стоимости жилья и пр. Им нужно выдержать свой уровень маржинальности проекта, поэтому возможностей привлечь ценой больше нет. Это балансирует цены на рынке, и это хороший тренд.

По словам Глазунова, у девелоперов, реализующих продукт с качественными проектными, техническими решениями, высоким уровнем исполнения, не осталось ресурсов для дальнейшего сдерживания цен. Более того, цена продажи сегодня является индикатором популярности дома, демонстрирует темпы продаж квартир в нем, и если продавец сдерживает рост цен или демпингует, дает скидки, это значит, что продажи идут плохо, а значит, скорее всего, продукт непривлекательный и, соответственно, неликвидный.

Для покупателей изменения, связанные с переходом на эскроу, станут заметны чуть позже, когда подавляющее большинство новостроек будут реализовываться по новой схеме.

 - На мой взгляд, у застройщиков будет прямая корреляция между дополнительными расходами на проектное финансирование и ценами предложения, - сказала Валерия Малышева. - Все будут стараться включить дополнительные расходы в финальную цену, поскольку жертвовать своей и так небольшой маржой по многим проектам девелоперы не готовы. Кроме того, сделать это не позволит и кредитующий банк, который очень жестко контролирует параметры и экономику проекта.

Максим Жабин также считает, что стоимость проекта будет расти и этого не избежать - в "ЛенРусСтрое" удорожание в связи с переходом на проектное финансирование под эскроу счета составило, например, около 4%.

 - Безусловно, ипотека в 6,5% сильно подстегнула спрос на первичное жилье, это вторая или третья волна клиентов, которые долго откладывали покупку из-за недоступности ипотеки, - отметил Жабин. - Сейчас она стимулировала в том числе и рост цен на проекты наряду с ограниченностью предложения. Мы видим, что в конце этого года и начале следующего крупные проекты будут анонсироваться, поэтому уже не будет такого ажиотажа.

[**https://www.fontanka.ru/2020/11/17/69549593/**](https://www.fontanka.ru/2020/11/17/69549593/)

**Похожие сообщения:**

[**КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 18 ноября 2020, Лучше меньше да лучше? Новые правила строительства плюс пандемия снизили предложение на рынке жилья**](https://ktostroit.ru/news/302071/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 17 ноября 2020, Лучше меньше да лучше? "Фонтанка.ru". 17 ноября 2020**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=DABE25AC-630E-B045-BD8D-71096C22B826)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 17 ноября 2020, Лучше меньше да лучше? Новые правила строительства плюс пандемия снизили предложение на рынке жилья**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240855371)

[**Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 17 ноября 2020, Лучше меньше да лучше? Новые правила строительства плюс пандемия снизили предложение на рынке жилья**](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/realty_news/65889945/)

Циан (cian.ru), Москва, 17 ноября 2020

Застройщики назвали эффективные методы поддержки стройотрасли

Участники рынка объяснили, почему оказался непопулярным выкуп государством у застройщиков нераспроданных квартир

В апреле этого года в условиях пандемии коронавируса правительство предложило пакет мер поддержки строительной отрасли, в числе которых льготная ипотека, докапитализация ДОМ.РФ и Фонда дольщиков, субсидирование кредитов застройщикам, выкуп у девелоперов жилья для госнужд. Участники рынка, принявшие участие в опросе "РБК-Недвижимости" и Ассоциации REPA, рассказали, какие меры поддержки оказались наиболее эффективными. Опрос был проведен среди двадцати ведущих российских застройщиков.

Наиболее действенной мерой участники рынка назвали программу льготной ипотеки. Эту меру поддержки считают эффективной 80% опрошенных. Во многих компаниях отмечают рост продаж жилья с использованием льготной ипотеки на 30% - 50%.

Субсидирование ставок по кредитам для застройщиков также назвали действенной мерой. С апреля этого года программой воспользовались 170 девелоперов из 39 регионов страны. По данным ДОМ.РФ, банки, кредитующие застройщиков, получили более 1,2 млрд рублей возмещения. Льготу смогли получить компании, сохранившие занятость сотрудников и взявшие на себя обязательства по завершению строительства.

Выкуп государством у застройщиков нераспроданных квартир оказался непопулярной мерой. Ни в одном из 46 регионов, где были объявлены торги, они не состоялись. Вице-премьер Марат Хуснуллин считает, что это связано с запуском льготной ипотеки, стимулирующей спрос на жилье. Около 40% участников опроса полагают, что при отсутствии других методов эта мера могла поддержать строительную отрасль.

Непопулярными также оказались программы по созданию арендного жилья. Только 30% респондентов заявили об интересе к проектам формирования фонда арендного жилья. Около 45% участников опроса не считают эту инициативу полезной.

Более 70% опрошенных считают, что возможность поэтапного раскрытия эскроу-счетов позволила бы поддержать застройщиков за счет снижения кредитной нагрузки.

[**https://www.cian.ru/novosti-zastrojschiki-nazvali-effektivnye-metody-podderzhki-strojotrasli-312493/**](https://www.cian.ru/novosti-zastrojschiki-nazvali-effektivnye-metody-podderzhki-strojotrasli-312493/)

**Похожие сообщения:**

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 17 ноября 2020, Застройщики перечислили эффективные методы поддержки стройотрасли**](https://www.tatre.ru/articles_id21385)

[**EMLS.ru, Санкт-Петербург, 17 ноября 2020, Застройщики назвали эффективные методы поддержки стройотрасли (выборка сделана на сайте www.emls.ru)**](https://emls.ru/news/2014097.html)

[**Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 17 ноября 2020, Застройщики назвали эффективные методы поддержки стройотрасли**](https://spb.cian.ru/novosti-zastrojschiki-nazvali-effektivnye-metody-podderzhki-strojotrasli-312493/)

ТАСС, Москва, 17 ноября 2020

"Деловая Россия" предложила создать особые условия для работы застройщиков в регионах

Отмечается, что нужны специальные программы реновации и обновления жилищного фонда, реализация с участием прямого государственного заказа

МОСКВА, 17 ноября. /ТАСС/. Проектная модель финансирования строительства в текущем виде не позволяет развивать строительство в регионах с низкой покупательской способностью населения, нужны особые условия поддержки. Такую позицию ТАСС высказала руководитель подкомитета "Деловой России" по градостроительной политике в субъектах РФ Елена Киселева.

По ее словам, в стандартах банков заложены требования к рентабельности проектов, которые сильно ограничивают возможности региональных застройщиков. Для развития отрасли в "Деловой России" предлагают создать условия для работы застройщиков на низкомаржинальных рынках. Там отмечают, что нужны специальные программы реновации и обновления жилищного фонда, реализация с участием прямого государственного заказа.

"Нужны специальные программы реновации и обновления жилищного фонда, реализация с участием прямого государственного заказа. Так получилось, что в одном и том же законодательном пространстве и в едином градостроительном кодексе строители оказались в разнополярных условиях. Меры государства принимаются, но в более чем 20 регионах строительство жилья или не ведется вовсе, или практически не ведется, где население более 22 млн человек", - отметила Киселева.

Она также добавила, что в настоящее время по всей стране наблюдается устойчивое сокращение числа строительных компаний. "Например, в Рязанской и Новосибирской, Волгоградской областях сегодня минимальное количество проектов с использованием эскроу-счетов", - отметила Киселева.

Объем введенного в эксплуатацию жилья за первые восемь месяцев 2020 года снизился на 5,5% относительно аналогичного периода 2019 года. Ранее вице-премьер Марат Хуснуллин спрогнозировал падение объемов ввода жилья в 2020 году в России на 5-6% относительно показателей прошлого года.

В апреле текущего года была запущена госпрограмма субсидирования за счет бюджета ставок по ипотеке до уровня не более 6,5% годовых и ставок по кредитам для застройщиков - до уровня, незначительно превышающего ключевую ставку ЦБ.

Об эскроу счетах

Минстрой РФ ранее подготовил проект постановления, согласно которому государство будет субсидировать разницу между процентной ставкой по кредиту и ключевой ставкой тем застройщикам, рентабельность проектов которых не превышает 15%. По словам замминистра строительства и ЖКХ Никиты Стасишина, министерство в 2020 году выделит 500 млн рублей на эту программу.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, будут храниться на банковских счетах эскроу, строительство при этом будет вестись за счет банковских кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики смогут только после ввода объекта в эксплуатацию.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10019285**](https://tass.ru/nedvizhimost/10019285)

**Похожие сообщения:**

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 17 ноября 2020, "Деловая Россия" предложила создать особые условия для работы застройщиков в регионах**](http://finansenew.ru/estate/delovaia-rossiia-predlojila-sozdat-osobye-ysloviia-dlia-raboty-zastroishikov-v-regionah)

[**Деловая Россия (deloros.ru), Москва, 17 ноября 2020, "Деловая Россия" предложила создать особые условия для работы застройщиков в регионах**](https://deloros.ru/delovaya-rossiya-predlozhila-sozdat-osobye-usloviya-dlya-raboty-zastrojshhikov-v-regionah.html)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 17 ноября 2020, "Деловая Россия" предложила создать особые условия для работы застройщиков в регионах**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/delovaya-rossiya-usloviya-dlya-rabotyi-zastroyschikov-v-regionah)

[**Finanz.ru, Москва, 17 ноября 2020, "Деловая Россия" предложила создать особые условия для работы застройщиков в регионах**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/delovaya-rossiya-predlozhila-sozdat-osobye-usloviya-dlya-raboty-zastroyshchikov-v-regionakh-1029808937)

[**TBCC-Реновация (renovation.tbcc.ru), Москва, 17 ноября 2020, "Деловая Россия" предложила создать особые условия для работы застройщиков в регионах**](http://renovation.tbcc.ru/article/11229)

Dp.ru, Санкт-Петербург, 17 ноября 2020

Время спекуляций ушло: инвесторы потеряли интерес к жилью для перепродажи

Автор: Никифоров Павел

Привлекательность инвестиций в жилье с целью его перепродажи за последнее время резко снизилась.

В хорошие, "тучные" годы доходность инвестиций в жилые проекты (купил на котловане - продал после сдачи) в ряде проектов доходила до немыслимых 130% за 2-3 года. Самый яркий пример: в 2008 году в проекте "Гуси-лебеди" компании КВС квартиру на старте можно было купить по 45 тыс. рублей за 1 м2, а по завершении строительства она продавалась по 95-100 тыс. рублей за "квадрат". Но те времена давно прошли.

Лучше сдавать в аренду

"Действительно, несколько лет назад можно было получить доход за период строительства 50% и более. Но однозначно не по всем проектам, а в интересных развивающихся локациях, с невысокими стартовыми ценами", - рассказывает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость".

Сегодня с учетом снижения объема предложения произошло вымывание бюджетных вариантов. В результате существенно увеличивается порог входа на рынок, а средняя доходность составляет 12-15%. Варианты инвестирования есть, и грамотные инвесторы отслеживают новые проекты в удачных локациях.

"Сокращение доходности инвестиций - это длительная тенденция, развивающаяся по меньшей мере с кризисного 2014 года", - говорит Мария Черная, генеральный директор ООО "Бонава Санкт-Петербург".

"Инвесторы пока останутся, но лишь в тех проектах, удорожание квадратных метров в которых гарантируется расположением, статусом и малым выбором в локации", - рассказывает Сергей Мохнарь, директор департамента развития ГК "ПСК".

Больше всего инвестиционная привлекательность теряется в недорогой недвижимости. Продать изначально недорогую квартиру с наценкой становится все сложнее.

"Спекуляции на перепродаже недвижимости уходят в прошлое. Сейчас выгоднее покупать недвижимость по льготной ипотеке, дожидаться ввода и сдавать в долгосрочную или посуточную аренду, погашая ипотечный платеж", - отмечает Екатерина Запорожченко, коммерческий директор ГК Docklands development.

Весь навар банкам

Окончательно потенциальную доходность инвесторов может прибить переход на эскроу-счета. "Он уже серьезно отразился на экономике девелопмента, поменялся алгоритм распределения финансовых потоков. Застройщикам уже невыгодно продавать на котловане: идут затраты на рекламу, на содержание штата, на инструменты продаж, а деньги находятся на эскроу до момента ввода в эксплуатацию", - говорит Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens.

Безусловно, какую-то долю площадей застройщики будут выводить в продажи на котловане. Но если раньше так продавалось до 40% общего объема площадей, то в эпоху эскроу на котловане разумно продавать не более 10%, все остальное - позже и за полную стоимость.

Рынок сужается, предложение сокращается. Это значит, что через пару лет возможен дефицит качественных объектов в хороших локациях.

"В этих условиях как никогда важной становится локация. Проекты, расположенные в недооцененных районах, выигрывают. Инвесторы, вдумчиво относящиеся к покупке, будут искать прежде всего такие объекты", - говорит Дмитрий Колтунов, управляющий партнер компании "Страна Девелопмент".

Впрочем, ряд экспертов полагают, что даже с упавшим уровнем доходности недвижимость остается привлекательной для инвесторов. "Даже в случае стабилизации цен в 2021 году недвижимость останется привлекательным средством вложения средств, так как альтернативы ей для широких слоев населения нет: доходность вкладов снижается, а фондовый рынок не гарантирует даже сохранения сбережений", - говорит руководитель службы по работе с госорганами "СПб Реновации" Дмитрий Михалев.

"Бум, когда скупали все существующие квартиры и апартаменты на рынке, прошел. На первый план выходит качество, локация, статус объекта недвижимости. Сегодня мы видим вдумчивого покупателя, которого интересует не только метраж, этаж и транспортная доступность, но и социальное окружение, наличие инфраструктуры, дальнейшее развитие локации", - резюмирует Анна Прозорова, руководитель департамента недвижимости и инвестиций ООО "Лахта Плаза".

[**https://www.dp.ru/a/2020/11/16/Vremja\_spekuljacij\_ushlo\_/**](https://www.dp.ru/a/2020/11/16/Vremja_spekuljacij_ushlo_/)

**Похожие сообщения:**

[**MSN (msn.com), Москва, 17 ноября 2020, Время спекуляций ушло: инвесторы потеряли интерес к жилью для перепродажи**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/%D0%B2%D1%80%D0%B5%D0%BC%D1%8F-%D1%81%D0%BF%D0%B5%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B9-%D1%83%D1%88%D0%BB%D0%BE-%D0%B8%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B-%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%8F%D0%BB%D0%B8-%D0%B8%D0%BD%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%81-%D0%BA-%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8E-%D0%B4%D0%BB%D1%8F-%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B8/ar-BB1b4IiJ)

Московская перспектива, Москва, 17 ноября 2020

Город справляется с вызовами

Автор: Шмелева Елена

НЕОБХОДИМО В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ НАРАСТИТЬ ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ДО 120 МЛН КВ. МЕТРОВ В ГОД. ЭТО ПОЗВОЛИТ УЛУЧШИТЬ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ 5 МЛН СЕМЕЙ ЕЖЕГОДНО

Ирек Файзуллин, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

Сергей Собянин считает, что экономика Москвы вернется в норму к концу 2021 года

Москва не будет снижать объем инвестиционных программ из-за пандемии коронавируса. В столице продолжается работа над транспортной и дорожной инфраструктурой, созданием комфортной городской среды и реализацией других проектов. При этом у Москвы нет никаких оснований для изменения стратегии развития из-за ситуации с распространением коронавируса. Об этом на форуме "Сильные идеи для нового времени" заявил мэр столицы Сергей Собянин.

Как только ситуация с распространением коронавируса улучшится, экономика начнет быстро восстанавливаться, уверен градоначальник. "2021 год, на мой взгляд, будет тяжелым, может, даже начало года будет тяжелее 2020-го, но к концу года мы уже выйдем на приличные параметры и придем к нормальной экономической ситуации - и в мире, и в стране, и в городе", - сказал Собянин 11 ноября на форуме "Сильные идеи для нового времени". "Стратегия, направленная на создание конкурентного мирового города, будет продолжена. Она подразумевает развитие инфраструктуры, транспорта, социальное, экономическое развитие, создание комфортного конкурентного города по сравнению с другими мировыми городами. Это наша базовая установка, наша базовая задача, поэтому мы с этой траектории не будем никуда уходить, несмотря на все бюджетные и экономические сложности", - отметил мэр Москвы.

Между тем перед строительной отраслью стоят непростые задачи - к 2030 году обеспечить выполнение показателей нацпроекта и рост жилищного строительства более чем в полтора раза. В течение 10 лет, по словам нового главы Минстроя Ирека Файзуллина, планируется построить более 1 млрд кв. метров жилых корпусов. Таким образом, каждый пятый метр в стране будет новым, а обеспеченность жильем вырастет до 33 кв. метров на человека. Для достижения амбициозных целей министр намерен плотно работать с регионами и усовершенствовать нормативно-правовую базу, чтобы цикл строительства сократился как минимум на год. Предстоит не только обеспечить бесперебойную работу отрасли в условиях второй волны пандемии, но и решить ряд задач для успешного выполнения жилищного нацпроекта.

"Необходимо в первую очередь нарастить темпы строительства до 120 млн кв. метров в год. Это позволит улучшить качество жизни 5 млн семей ежегодно", - обозначил целевые ориентиры Файзуллин.

По его словам, ставка будет сделана на комплексный подход, а основными направлениями работы ведомства наряду со строительством нового жилья станет расселение аварийных домов, создание комфортных городских пространств, капремонт и снятие административных барьеров.

По мнению вице-премьера Марата Хуснуллина, программа "Жилье и городская среда" в ближайшие годы должна стать главным драйвером развития экономики страны. Благодаря оказанной правительством поддержке отрасль пока относительно успешно справляется с вызовами: если, по данным на 1 января 2020 года, в стране строили 107 млн кв. метров жилья, то сейчас в строительстве находится порядка 98,5-99 млн. кв. метров. Отрицательная динамика, наблюдавшаяся с начала года, была преодолена в сентябре, когда на рынок вышли 3 млн кв. метров новых проектов. Решение о субсидировании ипотечных ставок привело к взрывному спросу на жилье: за 10 месяцев российские банки выдали более 1,3 млн кредитов на сумму 3,2-3,3 трлн рублей - это больше, чем за весь прошлый год.

На фоне второй волны коронавируса регионы не планируют вводить ограничения для строительной отрасли, которые действовали весной в некоторых субъектах, в том числе и в Москве. "Проведем максимум мероприятий для того, чтобы сохранить здоровье рабочих и не останавливать строительство ни по объектам городского бюджета, ни по инвестиционным проектам", - подчеркивает глава столичного стройкомплекса Андрей Бочкарев.

По его словам, пандемия и связанные с ней ограничения не сказались на сроках сдачи жилых домов. За 10 месяцев в Москве фактически выполнили годовой план, обеспечив строительство 3,5 млн кв. метров жилья. Без сбоев идет реализация программы реновации жилого фонда: с начала года было выдано более 40 разрешений на строительство домов, продолжается подбор новых площадок и обсуждение проектов планировок с жителями. Для 2,5 млн обманутых дольщиков московские строители ввели в эксплуатацию 20 домов, в том числе оставшиеся пять корпусов первой очереди ЖК "Царицыно". Сейчас ведутся работы по второй очереди, что позволит вычеркнуть из списков еще 3 тыс. человек. До конца года, несмотря на пандемию, в столице планируется сдать в эксплуатацию около 8,5 млн кв. метров недвижимости, в том числе 3,6 млн кв. метров жилья.

Москва успешно решает вопросы, которые новый министр называет главными для регионов в контексте нацпроекта: это подбор площадок под массовое строительство, разработка проектной документации и создание и подключение к инженерной инфраструктуре. По темпам строительства жилья российская столица уже опережает крупнейшие города мира: за последние 10 лет в Москве построили 85,7 млн кв. метров недвижимости, из них 34,4 млн кв. метров жилья. В ближайшие годы показатели жилищного строительства за счет комплексного освоения территорий будут расти: только в рамках реновации в 2021-2023 годах предстоит спроектировать и построить 3,8 млн кв. метров.

Однако из-за пандемии остро встал вопрос с рабочей силой - масштабные стройки требуют постоянного притока рабочих, а границы с большинством стран СНГ все еще закрыты.

Столичные девелоперы называют и другие проблемы, которыми, по их мнению, следует заняться новому руководству Минстроя. Участники рынка ожидают от регулятора совершенствования системы проектного финансирования жилищного строительства, в частности, введения постепенного раскрытия эскроу-счетов, а также продолжения работы по изменению нормативной базы и освобождения стройки от необоснованных ограничений. По их мнению, на уровне правительства необходимо найти способ оптимизировать затраты инвесторов на создание крупных объектов спортивной, развлекательно-познавательной и иной подобной инфраструктуры, в том числе путем оптимизации получения техусловий на присоединение ресурсоемких объектов к инженерным сетям.

Застройка на территории промзоны "ЗИЛ" на юге Москвы. ФОТО АГЕНТСТВО МОСКВА

В Москве идет строительство развязки Северо-восточной хорды с Ярославским шоссе в районе Северянинского путепровода. ФОТО АГЕНТСТВО МОСКВА

**Похожие сообщения:**

[**Московская перспектива (mperspektiva.ru), Москва, 17 ноября 2020, Город справляется с вызовами**](https://www.mperspektiva.ru/topics/gorod-spravlyaetsya-s-vyzovami/)

Квартирные истории (flat-story.ru), Москва, 17 ноября 2020

Продление льготной ипотеки не уменьшит спрос на жилье Москвы

После официального продления льготных условий по ипотечному кредитованию до июля 2021 года интерес к вторичной недвижимости по-прежнему сохранится. Ставка 6,5% на новостройки уже увеличила их цену на 10-12%, в то время как для стремительного повышения цен на вторичную недвижимость оснований нет.

Планы возможного продления субсидирования ипотечной ставки активно обсуждались участниками рынка и правительством в течение последних нескольких месяцев. Эксперты МИЭЛЬ уверенно выступали за продление пониженных ставок как минимум на шесть месяцев, а лучше на девять.

"Однако данная мера значительно влияет на ценообразование, а, значит, и на спрос. Если ипотечные льготы продлеваются, застройщики повышают цены, объект становится дороже, но за счет низкой ставки по кредиту нивелируется прирост. Если льготную ипотеку не продлили бы, цены не росли бы так стремительно. Несмотря на прекрасные ипотечные условия, "входной билет" на рынок для покупателя новостройки довольно дорог. За год средняя стоимость метра на первичном рынке увеличилась на 10-12%. На это повлияла не только низкая ипотечная ставка, но и переход жилищного строительства на эскроу-счета, девальвация рубля в марте и июле. Вторичное жилье не дорожает в такой же динамике - оснований для этого нет. В среднем прирост цены за квадратный метр в текущем году составил 2%", - отметила Юлия Федулаева, директор по поддержке риэлторского бизнеса МИЭЛЬ.

По данным МИЭЛЬ, регулярное жилье показывало заметный рост рекламных цен в третьем и четвертом квартале прошлого, 2019 года на волне сформированного ажиотажного спроса. За период с января по сентябрь 2020 года динамика средневзвешенной цены предложения не демонстрировала резких колебаний. По данным МИЭЛЬ было зафиксировано повышение на 2-4% во всех округах за исключением ЦАО, где наблюдался скачок до 11%.

"В будущем мы не ожидаем значительного роста цен на вторичном рынке Москвы, скорее, есть вероятность некоторой стагнации. Интерес покупателя к вторичной недвижимости по-прежнему сохранится, сделки будут продолжаться. Эта утверждение справедливо для Москвы и Московской области. В регионах России, где стоимость квадратного метра начинается от 50-80 тыс. рублей, ситуация может быть иной", - заключила Юлия Федулаева.

Юлия ФРОЛОВА

[**http://flat-story.ru/prodlenie-lgotnoj-ipoteki-ne-umenshit-spros-na-zhile-moskvy/**](http://flat-story.ru/prodlenie-lgotnoj-ipoteki-ne-umenshit-spros-na-zhile-moskvy/)

Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 16 ноября 2020

Сенаторы обсудили падение объемов строительства жилья и вспомнили о Стратегии-2030

29 октября в Совете Федерации состоялось заседание Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при СФ на тему: "Строительная отрасль в новых экономических условиях: проблемы и пути их решения".

В заседании, которое провела заместитель Председателя СФ Галина Карелова, приняли участие представители Комитетов СФ, Минстроя России, Счетной Палаты, "ДОМ.РФ", законодательных и исполнительных органов государственной власти субъектов, органов местного самоуправления, общественных организаций и экспертного сообщества.

Как и другие, строительная отрасль столкнулась с рядом проблем, вызванных распространением коронавирусной инфекции. Снизилась деловая активность, упал спрос на недвижимость, вынужденно переносятся сроки строительных работ, а также возникают затруднения в поставках материалов. Из-за чего, по данным аудитора Счетной палаты Светланы Орловой, за 9 мес. текущего года было введено в эксплуатацию лишь 56 млн кв. м жилья или 57% от запланированного объема. В результате, как прогнозирует Правительство РФ, падение объема ввода жилья в эксплуатацию по итогам года может составить до 6%.

Падение подтверждает и заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин. По его ожиданиям, в этом году ввод жилья составит около 75 млн кв. м. Существенное снижение ввода в Москве, области и нескольких крупных регионах в совокупности дают больше 50% спада по стране.

При этом, на прошлой неделе Минстрой завершил сформировал новый план в рамках Указа Президента РФ по строительству жилья до 2030 года. Теперь каждый регион знает, сколько должен построить в год в течение ближайших 10 лет. А общий объем построенного к 2030 г. жилья должен составить около 1 млрд 34 млн кв. м жилья, из которых в 2029 г. 70 млн кв. м - это индустриальное, а 50 млн кв. м - ИЖС.

Причем, чтобы понять эффективность работы губернаторов, нужно оценивать не факт ввода и показатель к прошлому году, а объем квадратных метров, находящихся в стройке, и динамику его прироста. Тогда можно будет точно понять задел на следующие 2-3 года.

\*

Но вообще в целом снижение объема работ с начала года в строительной отрасли оказалось минимальным - всего 0,4% относительно I-III кварталов 2019 г. А уж в свете пандемии этот показатель можно считать достижением. И одним из ключевых факторов стала льготная ипотека. Но она хоть и делает покупку жилья привлекательнее, постоянный рост цен на "квадраты" может сделать ее бессмысленной.

Так, по словам Светланы Орловой, средняя стоимость квадратного метра жилья возросла в среднем на 12% и к настоящему времени составляет 90 тыс. руб. И в регионах это уже чувствуют - с переводом сотрудников на удаленную работу и снижением зарплат для многих ситуация стала очень сложной. В результате ипотека опять недоступна многим гражданам.

Да, для оказания поддержки отрасли по инициативе Президента РФ был принят ряд мер - это субсидирование процентной ставки по кредитам, дополнительное государственное финансирование достройки проблемных объектов и мораторий на привлечение застройщиков к ответственности. Причем многие регионы ввели собственные дополнительные меры поддержки спроса на жилье.

Но Галина Карелова настойчиво указала на важность повышения доступности ипотеки для малоимущих граждан, которые остро нуждаются в улучшении жилищных условий. По ее словам, стимулирование государством интереса к новостройкам в результате привело к значительной разнице в размерах кредитных ставок на первичном и вторичном рынке жилья. Так, на начало октября эта разница составляла 2%. В связи с чем Совет Федерации рекомендовал Правительству РФ совместно с Банком России рассмотреть вопрос о модернизации программ субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам для снижения этой разницы.

В целом, по данным заместителя генерального директора ДОМ.РФ Дениса Филиппова, на сегодня с начала года выдано более 1 млн ипотечных кредитов на 2,7 трлн руб., а объем их выдачи в сентябре вырос на 71% по сравнению с аналогичным месяцем 2019 г. При этом в период пандемии льготная ипотека стала основным драйвером поддержки жилищного строительства. В рамках программы субсидирования ставки заключено 249 тыс. ипотечных договоров на 707 млрд руб., и большинство квартир на первичном рынке продаются сегодня за счет льготной ипотеки. А с учетом принятого решения о продлении программы ожидается, что концу года на всей территории страны будет выдано более 1,5 млн ипотечных займов на общую сумму около 3,7 трлн руб.

Также поддержке строительной отрасли способствует механизм финансирования строительных проектов через эскроу-счета. Уже 21 банк выдал лимиты на 1,8 трлн руб. И эта сумма будет расти, потому что до 2030 г. необходимо довести сегодняшний объем индустриально возводимого жилья с 40 млн кв. м ежегодно до 70-80 млн., а объем и портфель проектного финансирования должны увеличится примерно на 20 трлн руб.

Сохранению спроса на рынке жилья также помогает вовлечение в оборот земельных участков из федеральной собственности, которым занимается ДОМ.РФ.

В рамках 161-ФЗ уже вовлечена в оборот 41 тыс. га участков с градостроительным потенциалом 85,3 млн кв. м жилья. Из них пока введено в эксплуатацию 12,8 млн. Таким образом есть потенциал, который находится только в стадии проектирования и строительства, - 72,5 млн кв. м жилья. Причем ДОМ.РФ планирует вовлекать в оборот ежегодно не менее 3,5 тыс. га земельных участков.

\*

Но помимо ипотеки также требует развития и институт арендного жилья, предоставление жилья льготным категориям. И тут, кстати, Минстрой разработал новую методику расчета стоимости недвижимости для произведения социальных выплат на покупку жилья в регионах. Но ее пока не поддержал Минфин.

Как рассказал Никита Стасишин, новая методика предполагает расчет исходя из средней цены квадратного метра в новостройках и на вторичном рынке. В то время как действующая методика очень сложна и не приближена к реальной рыночной стоимости жилья - цена квадратного метра оказывается заниженной, из-за этого регионам приходилось просто доплачивать собственными средствами. Новая же методика предельно проста - "первичка" плюс "вторичка", деленная на 2. В связи с этим замминистра попросил Совет Федерации поддержать разработанную методику.

К слову сказать, Минстрой не планирует продлевать мораторий на штрафы для застройщиков из-за переноса ввода в эксплуатацию жилья после 1 января 2021 г., чтобы не расхолаживать компании, которые должны обеспечивать свои обязательства в установленные сроки. Причем Минстрой и региональные власти мониторят в ЕИС ситуацию по каждому переносу ввода жилья, чтобы не допустить появления объектов, которые сдвинуты более чем на 6 месяцев, и новых обманутых дольщиков.

Но проблема еще в том, что в связи с закрытием границ сложилась очень острая ситуация по рабочей силе, особенно в Санкт-Петербурге и Московской области. На стройках - нехватка рабочих рук, при том, что зарплаты, которые предлагают застройщики, кратно выше офисных. В некоторых случаях цена рабочей силы увеличилась в 5 раз. Сегодня труд руками считается не престижным, а работники строительной отрасли требуют повышения зарплаты, и в случае отказа переходят в те организации, где ее готовы предоставить.

В результате дефицит рабочей силы и рост зарплат стали одной из причин роста цен на жилье в новостройках. А Минстрой планирует обратиться к Правительству с предложением о точечном завозе трудовых мигрантов из стран ближнего зарубежья, чтобы избежать влияния на сроки ввода жилья. Сегодня этот вопрос прорабатывается вместе с Миграционной службой и Роспотребнадзором, но это не будет массовая ситуация, а только для больших структурных компаний.

Не стоит забывать и о мерах по оптимизации процессов строительства, совершенствованию нормативной правовой базы для стабилизации строительного рынка и определения новых точек роста отрасли. И особое значение приобретает интенсивно развивающееся в последние годы индивидуальное жилищное строительство, которое может стать платформой для разработки и внедрения инновационных технологий для всей строительной отрасли. И, по словам Галины Кареловой, проект программы ИЖС уже разработан, а Минстроем подготовлены соответствующие стандарты.

\*

Кроме того, сенаторами разработан и внесен в Госдуму законопроект, направленный на совершенствование института комплексного развития территорий и механизмов расселения из аварийного и ветхого жилья - тот самый скандальный законопроект о "всероссийской реновации", против которого выступили большинство экспертов и ряд депутатов Госдумы.

Так, по мнению первого заместителя председателя Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадия Чернецкого, для наращивания темпов строительства жилья необходимо принятие закона о развитии застроенных территорий. Это откроет возможность заниматься реновацией во многих городах, ориентируясь не только на бюджетный ресурс, но и привлекая деньги коммерческого сектора. За основу законопроекта была взята реализуемая с 2017 г. в Москве программа реновации жилищного фонда. Причем реновация будет проводиться в регионах при согласии 2/3 собственников квартир в многоквартирном доме.

Кроме того, показатели объемов ввода не выполнить без застройки крупных микрорайонов. И здесь главная проблема - неготовность дорожной и инженерной инфраструктуры. Поэтому вопросы об инфраструктурных облигациях должны перейти из разряда абстрактных рассуждений к конкретным методикам и формам выпуска этих облигаций.

И, как раз-таки, Минстрой разработал программу размещения облигаций, направленную на создание магистральной инфраструктуры при комплексном освоении территорий. По словам Никиты Стасишина, детали запуска сложного механизма сейчас прорабатываются с Минфином и Центробанком.

Плюс для выполнения планов по вводу жилья сенатор предложил дать застройщикам возможность зачесть вложения в инфраструктуру как часть платы за землю - под гарантии застройщика о не превышении каких-то рубежей при продаже участка. Застройщик сделает нормальную инфраструктуру и даст возможность развиваться той или иной территории.

Комплексному освоению территорий, а также развитию механизма предоставления в аренду земельного участка "за долю", без обременения застройщика денежными выплатами уделяет большое внимание и ДОМ.РФ. Пилотный проект уже был реализован во Владивостоке, теперь в планах предоставить крупный земельный участок за долю будущих квадратных метров жилья в Воронеже.

На заседании выступил и Губернатор Воронежской области Александр Гусев. Так, до пандемии регион демонстрировал очень высокие темпы роста ввода жилья: за последние 10 лет годовой объем строительства удвоился с 900 тыс. кв. м до 1,8 млн кв. м. И главным фактором, оказавшим положительное влияние на устойчивое развитие отрасли, стала доступность жилья - в регионе средняя заработная плата росла быстрее, чем стоимость квадратного метра.

Также сказалось и повышение доступности ипотечных программ - в области объем выдачи ипотечных кредитов в 2020 г. вырос на 25%. Кроме того, в регионе на четверть сокращены сроки выдачи разрешительной документации на строительство. А до конца года в области будет построено около 160 новых объектов социальной сферы на общую сумму почти 13 млрд руб., а также сохранится показатель прошлого года по вводу жилья. Сегодня практически с каждым застройщиком, возводящим многоквартирные дома, есть договоренность о сроках сдачи.

\*

Но что еще требуется для отрасли?

Как никогда остается актуальной задача дебюрократизация строительной отрасли. Так, Правительством уже принят ряд мер в этом направлении - около трети ГОСТов, СНИПов и других обязательных требований в сфере строительства стали носить рекомендательный характер. В весеннюю сессию законодателями было принято 50 поправок в 9 федеральных законов, направленных на снижение административных барьеров, уменьшение временных и финансовых издержек застройщиков. И, как заявила Галина Карелова, нельзя больше затягивать разработку и принятие новой Стратегии развития строительной отрасли, рассчитанной до 2030 г.

Кроме того, отдельного внимания заслуживает применение контрактной системы в строительной сфере. Серьезные проблемы для закупок в строительстве создает демпинг, применение которого приводит к снижению качества строительства. Поэтому необходимо усилить антидемпинговые меры и повысить требования к участникам закупок на реализацию строительных проектов.

В заключении Галина Карелова отметила, что Совет Федерации ведет постоянный мониторинг состояния дел в строительной отрасли, чтобы оперативно реагировать на новые задачи и проблемы, которые выявляет практика. А результатом заседания Совета станет пакет конкретных предложений, направленных на решение основных задач и проблем жилищного строительства, а также ускорение разработки новой Стратегии развития строительной отрасли РФ до 2030 г.

Иоланта Вольф

Этот материал опубликован в ноябрьском номере Отраслевого журнала "Строительство". Весь журнал вы можете прочитать или скачать здесь.

[**http://ancb.ru/publication/read/10407**](http://ancb.ru/publication/read/10407)

**Похожие сообщения:**

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 17 ноября 2020, Сенаторы обсудили падение объемов строительства жилья и вспомнили о Стратегии-2030**](https://stnews.ru/rossiya/83073-senatory-obsudili-padenie-obemov-stroitelstva-zhilya-i-vspomnili-o-strategii-2030.html)

РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 16 ноября 2020

Дефицитное предложение

Автор: Стрекалова Ульяна

Предложение на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленобласти в этом году сократилось вдвое, как это сказалось на ценах и планах девелоперов по выводу новых проектов.

По итогам 2020 года на рынок новостроек Петербурга и Ленинградской области выйдет в два раза меньше квартир и апартаментов, чем в 2019 году, подсчитали в Аналитическом центре Циан. Дефицит предложения уже сказался на ценах и планах застройщиков по выводу новых объектов. Что еще влияет на предложение на рынке жилой недвижимости, и какие проекты представят до конца года - в материале РБК+ Петербург.

Раз в четыре года

За первые 10 месяцев 2020 года продажи стартовали в 257 корпусах суммарной площадью 3,8 млн кв. м, из них 0,8 млн кв. м - в Ленобласти, 3 млн кв. м - в Петербурге. Последний раз столь незначительный объем новых корпусов фиксировался в 2016 году, когда по итогам года в продажу было выведено 3,9 млн кв. м жилья, отмечает главный эксперт аналитического центра Циан Алексей Попов.

Объем предложения в целом по рынку в последние месяцы снизился. "Так, на конец октября, по нашим данным, на рынке масс-маркет Петербурга и области в продаже находилось на 49% меньше квартир по площади, чем год назад", - приводит данные руководитель аналитического центра "Главстрой Санкт-Петербург" Дмитрий Ефремов.

Дмитрий Ефремов ("Главстрой Санкт-Петербург")

Такое снижение девелоперы объясняют несколькими факторами. "Во-первых, высоким спросом на фоне льготной ипотеки. Во-вторых, пандемией, которая тормозила выход на рынок новых очередей и объектов", - перечисляет генеральный директор агентства недвижимости ГК "КВС" Анжелика Альшаева.

Анжелика Альшаева (ГК "КВС")

Не менее значимым остается и влияние поэтапного перехода на систему эскроу-счетов. "Пока предложение имеет тренд на сокращение, особенно в сегменте качественного городского жилья, и в реалиях работы по схеме эскроу этот тренд будет сохраняться, - полагает директор по маркетингу LEGENDA Всеволод Глазунов. - На рынок будут выходить только доказано рентабельные проекты, в которые поверили и которые профинансировали банки, крайне тщательно и взвешенно оценивающие финансовые модели". Пока же застройщики планомерно реализуют проекты по старым правилам, и такого предложения достаточно, чтобы не спешить выводить новые проекты, добавляет Глазунов.

Всеволод Глазунов (LEGENDA)

Феноменальный рост

Снижение объема предложения - лишь одна из нескольких причин, определяющих рост цен на недвижимость в этом году. Гораздо сильнее на цены повлияли запуск программы льготной ипотеки, а также решения ЦБ по снижению ключевой ставки. "С одной стороны, покупатели стремятся успеть взять ипотеку по рекордно низкой ставке, с другой, держатели депозитов или наличных рублей решили переложить свои обесценивающиеся активы в квадратные метры. Рост спроса закономерно привел к росту цен", - говорит Алексей Попов.

Как отмечает директор по продажам компании "Строительный трест" Сергей Степанов, по итогам трех кварталов 2020 года общая доля сделок с использованием ипотечного кредитования в "Строительном тресте" составила 74%.

Сергей Степанов ("Строительный трест")

По оценкам партнера Rusland SP Дмитрия Лехмуса, стоимость метра увеличилась минимум на 15% во всех сегментах и локациях. "Даже в районах ближайшего заКАДья цена метра перевалила за 100 тыс. рублей, что еще несколько лет назад казалось невероятным. На это повлияло не только сокращение предложения, но и стоимость проектного финансирования", - говорит Лехмус.

На первичном рынке Петербурга в этом году наблюдается феноменальный рост цен: около 16% за десять месяцев 2020 года, подтверждает Анжелика Альшаева. "Я полагаю, что сейчас этот процесс должен замедлиться: продление льготной ипотеки на длительный срок ослабило ажиотаж на рынке жилья", - добавляет Альшаева.

Также на стоимость жилья оказывали влияние и другие факторы - корректировка курса рубля и рост себестоимости строительства, уточняет Дмитрий Ефремов.

В ожидании пополнения

С середины осени новые очереди и проекты стали активнее выводиться на рынок региона. Так, "Главстрой Санкт-Петербург" представил шестую очередь ЖК "Юнтолово" и готовит старт новых корпусов в 21 квартале "Северной долины". "Наши планы на текущий год остались неизменными, несмотря на все перипетии с коронавирусом, - говорит Дмитрий Ефремов. - До конца года планируем сдать 15 очередь "Северной долины" - это 10 жилых домов комфорт-класса. Строительство завершается в 21 квартале жилого комплекса, идет подготовка ко вводу в эксплуатацию. В следующем году продолжим развивать наши ЖК "Северная долина" и "Юнтолово".

"КВС" также планирует до конца года вывести в продажу несколько новых объектов - в ноябре начались продажи в пятом квартале ЖК "Ясно.Янино", готовится к выходу новый квартал "Имение" микрогорода "Новое Сертолово". "Главной премьерой года от "КВС" станет ЖК "Любоград" в Стрельне", - озвучивает планы компании Анжелика Альшаева.

Компания "Строительный трест" ежегодно строит и выводит в эксплуатацию от 100 до 150 тыс. кв. метров, этот год не станет исключением. "В 2020 году уже сданы лот 7-21 ЖК "Капитал" и первый этап ЖК "Новое Купчино" - это более 110 тыс. кв. метров жилья. До конца года будут введены в эксплуатацию лоты 8 и 9 ЖК NEWПИТЕР в гп. Новоселье общей жилой площадью около 30 тыс. кв. метров. Таким образом, общий объем составит более 140 тыс. "квадратов", эта цифра больше прошлогодней", - отмечает Сергей Степанов.

Группа ЦДС также в плановом порядке выводит на рынок новые объекты - в октябре был запущен проект в Буграх - жилой комплекс ЦДС "Новые Горизонты". "Если говорить о проектах, запланированных на следующий год, то мы будем ориентироваться на рыночную ситуацию. Пока готовим к выводу два проекта в черте города и один - в Ленинградской области", - говорит директор департамента недвижимости Группы ЦДС Сергей Терентьев.

Сергей Терентьев (Группа ЦДС)

В ближайшее время в высоком ценовом сегменте планирует начать продажи LEGENDA в проекте "Малоохтинский, 68". В Санкт-Петербурге у компании на данный момент еще два участка - на Васильевском острове и на Черной речке. "Также мы продолжаем поиск новых участков в городских локациях, которые должны отвечать требованиям, необходимым для формирования наших качественных проектов", - добавляет Всеволод Глазунов.

Активизация застройщиков подстегнула спрос и на земельные участки. Только за первые три квартала 2020 года девелоперы купили в семь раз больше земли, чем за весь 2019 год, приводит данные Дмитрий Лехмус. "Мы видим, что большинство компаний запускают или планируют запускать новые проекты. Причем в части поиска участков активизировались не только местные девелоперы: рынок активно мониторят региональные игроки и крупные подрядные компании, которые решили попробовать себя в роли застройщиков", - добавляет он.

Рыночный баланс

Застройщики не только занимаются поиском новых локаций, но и получают разрешительную документацию на новые проекты. За первые 10 месяцев 2020 года в Санкт-Петербурге получено 26 разрешений на строительство, что превысило аналогичный показатель 2019 года в 1,3 раза, приводит данные Алексей Попов. В среднесрочной перспективе это должно сбалансировать объем активного предложения и убрать с рынка ощущение дефицита.

На развитие рынка в 2021 году девелоперы смотрят с осторожным оптимизмом. "Потребность людей в новом качественном жилье сохраняется, более того, в период самоизоляции многие пересмотрели отношение к своему жилью и приняли проактивную позицию улучшать свои жилищные условия", - говорит Всеволод Глазунов. Спросом пользуются качественные проекты, имеющие совершенно иной принцип организации пространства, другой уровень жизни: эргономичные функциональные планировки, качественную архитектуру, закрытый охраняемый двор без машин и посторонних людей, современные инженерные решения и развитую коммерческую инфраструктуру на первых этажах.

"Продление программы льготной ипотеки стало положительным моментом для отрасли. Также ушел фактор неопределенности, доминировавший на рынке в начале весны, когда многие потенциальные покупатели не понимали, как изменятся их доходы. Сейчас каждый человек может спокойно и осознанно принять решение о приобретении квартиры", - заключает Сергей Терентьев.

[**https://spb.plus.rbc.ru/news/5fb2684a7a8aa9c41865b9cc**](https://spb.plus.rbc.ru/news/5fb2684a7a8aa9c41865b9cc)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 17 ноября 2020, Дефицитное предложение**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=BC563106-3BA6-C241-ABAE-6C2BB29CFD38)

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 16 ноября 2020

Покупать нельзя подождать

Риск и выгода покупки новостройки в Москве "здесь и сейчас"

Экономическая нестабильность, очередные антирекорды курса рубля, рост цен на жилье заставили многих задуматься о том, насколько сейчас подходящее время для покупки квартиры в новостройке. Ирина Доброхотова, председатель совета директоров "БЕСТ-Новострой", рассказала, каков наиболее вероятный сценарий развития рынка в ближайшее время и какую стратегию сегодня лучше выбрать покупателям квартир:

- Нельзя не признать, что для покупки недвижимости - прежде всего новостроек - ситуация на рынке сложилась максимально благоприятная. Это касается и стратегии инвестирования в строящиеся объекты, и стратегии поиска квартиры для себя, родителей или детей.

Ипотека для всех

Основная ценность текущего момента - наличие ипотеки с исторически низкими ставками. Теперь ставка ниже 6,5% годовых доступна не только семьям с двумя и более детьми (для них предлагаются кредиты и под 4,5%) - но и всем, у кого имеется от 20% первоначального взноса. Многие застройщики совместно с банками предлагают очень выгодные программы практически с нулевыми ставками на ограниченный срок (например, ВТБ, ставка 0,1% на первый год кредитования) либо с минимальными ставками на весь срок кредитования (ДОМ.РФ и Альфа Банк - от 2,9%).

По данным bnMAP.pro, доля ипотеки за 10 месяцев 2020 года в сделках выросла на 13% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и в "старой" Москве достигла 59,7%. Это высокий показатель, поэтому в дальнейшем банки будут иметь в виду закредитованность населения и могут ужесточить подход к оценке потенциальных заемщиков. Поэтому, если покупатель всерьез задумал приобрести купить квартиру в новостройке по госпрограмме, лучше начать действовать уже сейчас и подать заявку на одобрение кредита. В большинстве банков одобренная заявка будет действительна в течение 4-6 месяцев. А к 1 июля программа господдержки будет свернута.

Твердая "валюта"

Для инвесторов, в первую очередь, важна доходность актива. Большинство из них, а также обычные люди, которые имели существенные сбережения на депозитах, начали снимать свои вклады еще весной. Отток вкладов продолжается весь год по причине крайне низких ставок. В последние несколько месяцев тенденция усилилась ввиду новых витков девальвации национальной валюты. И сегодня в условиях неопределенности в экономике многие из тех, кто забрал и пока держит сбережения под подушкой, задумались, куда же им выгоднее вложить свои кровные. Покупать доллар или евро на текущем курсе бессмысленно. После вероятной победы Байдена на выборах в США не исключена новая волна санкций в отношении России и, как следствие, очередной виток ослабления рубля. Кроме того, дальнейшее падение рубля возможно и ввиду снижения цен на нефть, из-за новой волны ограничительных мер в связи с пандемией. Поэтому в текущей ситуации разумнее вложить средства именно в квадратные метры. Недвижимость в столичных новостройках всегда была стабильной и привлекательной с инвестиционной точки зрения "валютой". Тем более сейчас, когда новостройки продаются по новой схеме, риски инвесторов минимальны. Эскроу-счета защитили и покупателей, и самих застройщиков, поскольку теперь, им не нужно собирать деньги на старте продаж, чтобы начать активную стройку. Интерес к новостройкам подогревает и текущая динамика цен: с начала года стоимость квадратного метра в столичных новостройках комфорт-класса, наиболее массовом сегменте, выросла на 12%, или свыше 20 тыс. рублей и по итогам октября 2020 года составила194 тыс. рублей.

На низком старте

До конца 2020 года ожидаются старты продаж сразу в нескольких крупных проектах от надежных застройщиков. Поэтому инвесторам, находящимся в поиске объекта для вложений, да и обычным покупателям стоит присмотреться к этим новинкам, ведь именно на начальном этапе реализации проекта можно выбрать максимально выгодное предложение. И для того, чтобы не пропустить анонсы с выгодными предложениями, сегодня даже не обязательно ездить по городу в поисках новых объектов или приходить в офис риэлторского агентства, все старты продаж можно отслеживать онлайн.

Впрочем, на бросовые цены все же надеяться не стоит. По данным bnMAP.pro, с начала 2020 года в Московском регионе не вышло в продажу ни одного мегапроекта (с заявленным объемом строительства от 1 млн кв. метров), который за счет своего объема и более низкой цены на старте мог бы существенно снизить среднюю цену предложения на рынке. И проекты подобного объема пока не планируются в ближайшей перспективе, тем более в "старой" Москве, где запас площадок ограничен. Также снижению цен будет препятствовать сокращение объема предложения: за год объем экспозиции новостроек сократился в среднем на 20%.

Ждать ли скидок?

Можно покупать и квартиры в уже стартовавших жилых комплексах, к тому же, к Новому году в них с большой долей вероятности будут предлагаться скидки и акции. Доходность в таких ЖК будет ниже, но сбережения можно будет как минимум защитить от инфляции.

Политика скидок в этом году во многом будет зависеть от нескольких факторов. При сохранении достаточно высокого уровня спроса в ноябре и отсутствия новых жестких ограничительных мер в связи с пандемией, как это было в весенний локдаун, скидки, скорее всего, будут носить формальный характер и не будут превышать 3-5% в отдельных проектах. При обратной ситуации, размер дисконтов будет более существенным - до 10% или даже больше. Однако надо помнить, что самые ликвидные лоты обычно не участвуют в скидках и акциях.

Таким образом, учитывая все текущие возможности и дальнейшие риски, тем, кто уже готов купить свою первую квартиру в новостройке или действительно нуждается в улучшении жилищных условий, тянуть с покупкой не стоит. Текущие условия рынка - предложение, цены, ставки по ипотеке - пожалуй, наиболее привлекательные за последние несколько лет и существенно более выгодными в ближайшей перспективе, скорее всего, не станут.

[**https://www.stroygaz.ru/publication/item/pokupat-nelzya-podozhdat-/**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/pokupat-nelzya-podozhdat-/)

**Похожие сообщения:**

[**Polpred.com, Москва, 16 ноября 2020, Покупать нельзя подождать**](https://polpred.com?ns=1&ns_id=3552047)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 16 ноября 2020

Девелоперы назвали лучшие методы поддержки стройотрасли

Льготная ипотека, выкуп бюджетом или совместное создание жилья под аренду? Какие из мер поддержки строительства жилья стали самыми действенными - мнения игроков рынка в новом опросе "РБК-Недвижимости" и Ассоциации REPA

В апреле по поручению президента России Владимира Путина правительство разработало пакет мер поддержки стройсектора в пандемию. Среди них - субсидирование ипотеки и кредитов девелоперам, докапитализация Фонда обманутых дольщиков и "Дом.РФ" для выкупа жилья у застройщиков для госнужд.

"РБК-Недвижимость" и Ассоциация REPA в ноябре провели опрос двадцатки ведущих девелоперов на тему эффективности государственных мер поддержки отрасли в период пандемии и ограничений.

Ипотека

В ходе анонимного опроса большинство участников рынка жилищного строительства признались, что считают льготную ставку ипотеки на новостройки наиболее действенной. С этим согласились 80% опрошенных. Во многих компаниях продажи жилья с использованием субсидируемого кредита возросли на 30% и даже 50%.

Выкуп

Выкуп государством квартир у застройщиков оказался мерой непопулярной: торги не состоялись ни в одном из 46 регионов, где они были объявлены. Вице-премьер российского правительства Марат Хуснуллин в августе заявил о том, что необходимость приобретения жилья у застройщиков отпала в связи с льготной ипотекой. Однако почти 40% участников опроса сочли, что сама по себе практика выкупа могла бы поддержать отрасль в случае отсутствия иных методов.

Гораздо более важной для игроков рынка стала возможность субсидирования ставок по кредитам. Объем возмещения российским банкам, кредитующим застройщиков, превысил 1,2 млрд руб., по данным "Дом. РФ". Программой с апреля воспользовались 170 застройщиков из 39 регионов России. Льгота была предусмотрена для компаний, которые сохранили занятость сотрудников, а также взяли на себя юридические обязательства по завершению строительства домов.

Аренда

Совместная реализация государством и бизнесом программ по созданию арендного жилья также не возымела эффекта: только 30% участников опроса были бы заинтересованы участвовать в проектах формирования фонда арендного жилья, 45% не сочли это полезным, а еще 25% затруднились с ответом.

Эскроу

Среди мер, которые наряду с принятыми могли бы помочь отрасли, большинство опрошенных (более 70%) назвали возможность поэтапного раскрытия счетов эскроу, которая позволила бы снизить кредитную нагрузку на девелоперов по мере строительства домов. Сейчас компании платят за использование средств проектного финансирования все время, пока строят, и получают доступ к деньгам покупателей квартир только по окончании строительства.

Сегодня государство оказывает всестороннюю поддержку девелоперскому бизнесу, мы в полной мере ощущаем это, но хотелось бы более стабильной работы Росреестра и расширения возможности реализации квартир по военной ипотеке с использованием эскроу-счетов, комментирует Юрий Просвиров, коммерческий директор "Сити - XXI век".

Отмечают участники опроса и необходимость повышения прозрачности взаимодействия девеломента с государством в согласовательных процедурах. "Работа в этом направлении может принципиально повысить эффективность девелопмента за счет сокращения сроков и нивелирования вынужденных технических простоев, - отмечает Ольга Барабанова, коммерческий директор Sezar Group. - На наш взгляд, давно назрела очевидная потребность привести к балансу законодательные полномочия участников долевого строительства". Совокупность регуляторных мер, последовательно принимаемых в рамках 214-ФЗ на протяжении десятка лет, привела к тому, что девелопмент со всех сторон зажат законодательными рамками и порой весьма противоречивыми условиями. В конечном итоге это привело к системному злоупотреблению правом со стороны участников долевого строительства и развитию паразитирующих на девелоперском бизнесе рынка юридических услуг.

В ранее проведенных опросах участники рынка единодушно признавали, что связывают свои надежды на развитие рынка первичного жилья в России с активными действиями государства, признавая, что самостоятельно, без поддержки отрасли со стороны властей, они не смогут создать возможность решения россиянами жилищного вопроса.

Опрос был проведен Ассоциацией профессионалов рынка недвижимости REPA для "РБК-Недвижимости" в рамках совместного проекта - исследования мнений участников рынка по актуальным проблемам отрасли недвижимости и строительства. Проект продлится до апреля 2021 года и будет включать проведение ежемесячных онлайн-опросов топ-менеджеров отрасли жилой недвижимости по темам, актуальным как для профессиональных участников рынка, так и для покупателей новостроек.

[**https://realty.rbc.ru/news/5fb24e9a9a7947602738421b**](https://realty.rbc.ru/news/5fb24e9a9a7947602738421b)

**Похожие сообщения:**

[**ГУП МО МОБТИ (mobti.ru), Красногорск, 17 ноября 2020, Девелоперы назвали лучшие методы поддержки стройотрасли**](https://mobti.ru/press-tsentr/smi/20201117_3/)

[**Repa (repa-pr.ru), Москва, 17 ноября 2020, Девелоперы назвали лучшие методы поддержки стройотрасли**](https://repa-pr.ru/developery-nazvali-luchshie-metody-podderzhki-strojotrasli/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 17 ноября 2020, Девелоперы назвали лучшие методы поддержки стройотрасли**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=D3DA88E2-40EE-0E4C-A5A2-A067E25C2CB2)

[**Сибирское информационное агентство (sia.ru), Иркутск, 17 ноября 2020, Девелоперы назвали лучшие способы поддержки строительной отрасли**](https://sia.ru/?section=410&action=show_news&id=405192)

[**СМПРО (cmpro.ru), Москва, 17 ноября 2020, Мнение. Девелоперы назвали лучшие методы поддержки стройотрасли**](https://cmpro.ru/rus/catalog/stroitelstvo/novosti_rinka/mnenie._developeri_nazvali_luchshie_metodi_podderzhki_stroiotrasli.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 17 ноября 2020, Мнение. Девелоперы назвали лучшие методы поддержки стройотрасли**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240821059)

Мир новостей (mirnov.ru), Москва, 16 ноября 2020

Даже льготная ипотека стала невыгодной

Даже льготная ипотека стала невыгодной

Инициированная правительством льготная ипотека, призванная повысить доступность жилья и поддержать строительный сектор в период пандемии коронавируса, если и выполнила свою миссию, то только наполовину.

Относительно низкая стоимость кредита - 6,5% годовых - нивелировалась за счет роста цен на недвижимость.

Программа льготной ипотеки заработала в апреле, когда из-за пандемии произошло резкое падение спроса на жилье и стало понятно, что строительная отрасль не выкарабкается из ямы без государственной поддержки. Инструментом такой поддержки и стала льготная ипотека. Ипотеку под 6,5% годовых россиянам раньше еще никто не предлагал, и народ побежал к застройщикам. В первый месяц по льготной ипотеке разрешалось брать даже уже готовое жилье, но с мая - только в новостройках.

Оператор госпрограммы "Дом.РФ" заявлял, что льготная ипотека экономит 11,3%, а значит, куда выгоднее по сравнению с кредитами под 8%. На деле оказалось не все так радужно. По подсчетам Национального рейтингового агентства, уже в сентябре вся экономия улетучилась - ее банально съел рост цен на квадратные метры: в Москве с конца апреля цены выросли на 10%, в Петербурге - на 17%, в регионах - на 7%.

При этом, как заявляют эксперты, положительный эффект от льготной ипотеки пропадает при повышении цены за квадратный метр уже на 8%. А если учесть, что до конца года, по некоторым данным, застройщики увеличат стоимость недвижимости еще на 3-5%, это окончательно исчерпает положительный эффект льготной ипотеки. Заемщики уйдут в минус или смогут купить минимум, который могли бы себе позволить и при ставке 8%, но при более низкой стоимости квадратного метра. По большому счету пока от льготной ипотеки выиграли те заемщики, которые успели оформить кредит до конца августа.

Но произошло то, что произошло: ажиотаж, вызванный небывало низкой ипотечной ставкой, привел к тому, что рынок быстро перегрелся, и на этой волне застройщики начали задирать цены. Они-то и оказались от всей этой кутерьмы в шоколаде, получив прибыль 38-52%. Девелоперы и сейчас продолжают потирать руки в ожидании новых поступлений. Основания для этого у них есть: ранее ограниченная 1 ноября 2020 года льготная ипотека продлена до 1 июля 2021 года, а там, глядишь, и до конца будущего года.

В "Дом.РФ" прогнозируют, что по итогам нынешнего года россияне возьмут 1,5 млн ипотечных кредитов на сумму 3,7 трлн руб. Причем брать будут даже те, кто потом не сможет ее оплачивать. Центробанк не раз заявлял о надувающемся пузыре на рынке ипотеки, который выгоден застройщикам и банкам, но угрожает финансовой стабильности страны, однако он, похоже, не может повлиять на ситуацию.

Решив продлить еще на восемь месяцев госпрограмму льготной ипотеки, правительство намерено не допустить удорожания жилья. Правда, каким образом - непонятно. На себестоимость строящегося жилья оказывают давление как минимум слабый рубль (девальвация подстегивает инфляцию), новая система проектного финансирования и дефицит нового жилья, которое благодаря доступной ипотеке быстро раскупается. Продление льготного кредитования тоже подольет масла в цену квадратных метров. На этом фоне, не сомневаются специалисты в сфере недвижимости, заемщикам придется оформлять кредиты на бо'льшие суммы, что точно не уменьшит долговую нагрузку на нуждающихся в жилье граждан, которую, по идее, ипотека под 6,5% годовых должна была снизить.

[**https://mirnov.ru/ekonomika/nedvizhimost-zhkh/dazhe-lgotnaja-ipoteka-stala-nevygodnoi.html**](https://mirnov.ru/ekonomika/nedvizhimost-zhkh/dazhe-lgotnaja-ipoteka-stala-nevygodnoi.html)

**Похожие сообщения:**

[**Viralife.ru, Москва, 16 ноября 2020, Даже льготная ипотека стала невыгодной**](https://viralife.ru/dazhe-lgotnaya-ipoteka-stala-nevygodnoy/)

Пресс-релизы Re-port.ru, Москва, 16 ноября 2020

"Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год

Автор: Shinkareva

Аналитики ГК "Атлант" вспоминают, какие прогнозы давались рынку год назад, и как ситуация сложилась в действительности.

2020 год оказался необычным для рынка недвижимости: в первом полугодии в дело вступили "черные лебеди" - непрогнозируемые факторы, главным из которых оказался коронавирус. Аналитики ГК "Атлант" решили вспомнить, какие прогнозы давались рынку год назад, и как ситуация сложилась в действительности.

Снижение ипотечных ставок

Ожидания

В конце 2019 года многие эксперты прогнозировали уменьшение ипотечных ставок вслед за ожидаемым снижением ключевой ставки ЦБ. Прогнозы по ключевой ставке давались разные - но большинство из них предусматривало снижение на 1-1,25 процентного пункта за год.

Реальность

В реальности же ставка за год была снижена с 6,25% до 4,25% - действительно, более решительными, чем в 2019 году, темпами, как и говорила глава ЦБ Эльвира Набиуллина.

Но главным ипотечным фактором, который не прогнозировался год назад, стал запуск в "карантинном" апреле госпрограммы под 6,5% годовых. Кризисная мера не только поддержала застройщиков, но и обеспечила им рост продаж, а доля ипотечных сделок на столичном рынке новостроек достигла 70-80% - при том, что рейтинговое агентство "Эксперт РА" еще в начале 2020 года прогнозировало снижение этого показателя на 10%, а также возможный рост ставок во 2-м полугодии.

Снижение доли инвесторов

Ожидания

Со второго полугодия 2019-го в России вступили в действие изменения в 214-ФЗ, предусматривающие переход на эскроу-счета. В связи с этим в конце года активно прогнозировалось постепенное снижение инвестиционного интереса к новостройкам. Эксперты отмечали, что при проектном финансировании для застройщика становится невыгодным давать минимальные цены на старте продаж - именно на этом этапе в проект традиционно приходят инвесторы.

Реальность

Реальность оказалось другой: доля инвестиционных сделок в новых проектах составляет 30-35%, а в некоторых в первый месяц продаж достигает 50%. Основные причины такой динамики - глобальная нестабильность, череда ослаблений рубля и снижение ставок по депозитам до исторически низкого уровня. Даже одного из этих факторов обычно бывает достаточно для активизации вложений в квадратные метры.

Снижение динамики сделок

Ожидания

В конце 2019 года часто звучал прогноз о постепенном снижении спроса в 2020 году. Причиной эксперты называли повышение застройщиками цен с переходом на проектное финансирование, а также отсутствие роста доходов населения.

Реальность

В реальности картина оказалась совсем не такой: спрос сначала замер, а затем, после отмены карантина и запуска ипотечной госпрограммы, взлетел. В результате, третий квартал закончился рекордом - в сентябре в столице было реализовано более 10 тыс. первичных лотов. Предыдущий рекорд был зафиксирован в ноябре 2018-го - тогда было продано 8,5 тыс. квартир и апартаментов.

Снижение средней площади приобретаемого жилья

Ожидания

Еще один прогноз, который озвучивался в конце 2019 года - снижение средней площади приобретаемого жилья. Такой вариант развития событий связывали с сокращением платежеспособного спроса и постепенным удорожанием новостроек за счет перехода на эскроу.

Реальность

В действительности же тренд оказался прямо противоположным. Статистика ГК "Атлант" свидетельствует о том, что спрос на 2-3-комнатные лоты с начала года увеличился на 10-15%, средний чек сделки - на 20%. Динамику в компании объясняют влиянием ипотечной госпрограммы - граждане активно пользовались исторически минимальными ставками для улучшения жилищных условий. За счет этого вырос также интерес к квартирам с отделкой, жилью на высокой стадии строительной готовности.

Таким образом, 2020 год оказался для новостроек совсем не таким, как ожидалось. Согласно большинству прогнозов, главным фактором, определяющим "погоду" на рынке, должен был стать переход на эскроу. В действительности же, эту роль взяла на себя пандемия. Резкий спад продаж в первые месяцы локдауна сменился покупательским бумом после запуска льготной ипотеки. По сути, выбор для покупателей, располагающих накоплениями на первый взнос, существенно расширился - остается лишь надеяться, что последующие годы не принесут новых глобальных потрясений, и люди смогут спокойно обслуживать взятые в 2020-м ипотечные кредиты.

[**https://re-port.ru/pressreleases/staja\_chernyh\_lebedei\_kak\_sbyvalis\_prognozy\_rynku\_nedvizhimosti\_na\_2020\_god/**](https://re-port.ru/pressreleases/staja_chernyh_lebedei_kak_sbyvalis_prognozy_rynku_nedvizhimosti_na_2020_god/)

**Похожие сообщения:**

[**Пресс-релизы Press-release.ru, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](http://www.press-release.ru/branches/realestate/staya_chernykh_lebedey_kak_sbyvalis_prognozy_rynku_nedvizhimosti_na_2020_god_16_11_2020_11_05/)

[**Giac.ru, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбылись прогнозы рынку недвижимости на 2020**](http://giac.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=731156)

[**Пресс-релизы Businessrealty.ru, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбылись прогнозы рынку недвижимости на 2020**](http://www.businessrealty.ru/PressReleasebusinessrealty/PressReleaseShow.asp?id=731156)

[**Пресс-релизы Business-key.com, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](https://www.business-key.com/object/175323/)

[**Пресс-релизы RUcountry.ru, Санкт-Петербург, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](http://rucountry.ru/pr/staya_chernyh_lebedei_kak_sbyvalis_prognozy_rynku_nedvigimosti_na_2020_god_175319.html)

[**Пресс-релизы Bizrussia.ru, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](http://bizrussia.ru/press/view/137486)

[**Деловой стрингер (b-stringer.ru), Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](https://b-stringer.ru/staya-chernyx-lebedej-kak-sbyvalis-prognozy-rynku-nedvizhimosti-na-2020-god/)

[**Бизнес-поинтер (b-pointer.ru), Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](https://b-pointer.ru/staya-chernyx-lebedej-kak-sbyvalis-prognozy-rynku-nedvizhimosti-na-2020-god/)

[**Пресс-релизы RossBiz.ru, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](http://rossbiz.ru/home/247026)

[**Россия (russia.allbusiness.ru), Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбылись прогнозы рынку недвижимости на 2020**](http://russia.allbusiness.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=731156)

[**Пресс-релизы Publishernews.ru, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбылись прогнозы рынку недвижимости на 2020**](https://publishernews.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=731156)

[**Tradecluster.ru, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбылись прогнозы рынку недвижимости на 2020**](http://www.tradecluster.ru/PressReleasetradecluster/PressReleaseShow.asp?id=731156)

[**Moreposts.ru, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](https://moreposts.ru/staya-chernyx-lebedej-kak-sbyvalis-prognozy-rynku-nedvizhimosti-na-2020-god/)

[**Manyposts.ru, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](https://manyposts.ru/staya-chernyx-lebedej-kak-sbyvalis-prognozy-rynku-nedvizhimosti-na-2020-god/)

[**News-poster.ru, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](https://news-poster.ru/staya-chernyx-lebedej-kak-sbyvalis-prognozy-rynku-nedvizhimosti-na-2020-god/)

[**Post-repost (post-repost.ru), Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](https://post-repost.ru/staya-chernyx-lebedej-kak-sbyvalis-prognozy-rynku-nedvizhimosti-na-2020-god/)

[**Пресс-релизы Move.ru, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](https://move.ru/press_release/11157/)

[**Moscow.media, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](https://moscow.media/moscow/265807069/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](https://news-life.pro/moscow/265807069/)

[**Covid.russia24.pro, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](https://covid.russia24.pro/moscow/265807069/)

[**Russia24.pro, Москва, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](https://russia24.pro/moscow/265807069/)

[**Бизнес Онлайн (bizon.ru), Долгопрудный, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](https://bizon.ru/news/view/news_id/549478)

[**Пресс-релизы Pr.adcontext.net, Киев, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](https://pr.adcontext.net/20/11/16/312074)

[**Пресс-релизы Vkurse.net, Киев, 16 ноября 2020, "Стая черных лебедей": как сбывались прогнозы рынку недвижимости на 2020 год**](http://vkurse.net/index.cgi?action=news|show&ID=82675)

Ньюс.ру (news.ru), Москва, 16 ноября 2020

"Ипотечный допинг": что остановит рост цен на жилье

Автор: Петрова Наталья

Эксперты рассказали, как долго будет дорожать недвижимость в России

Программа льготной ипотеки под 6,5% спровоцировала ажиотажный спрос на недвижимость со стороны россиян, который до сих пор не иссяк. Вслед за спросом потянулись вверх и цены на жилье: квадратные метры дорожают вопреки "карантину" и общему падению доходов населения. В отдельных регионах этот рост достигает 20%. NEWS.ru узнал отчего льготная ипотека перестала быть льготной и почему покупку квартиры, возможно, стоит отложить.

С помощью программы льготной ипотеки, сроки которой продлили до середины 2021 года, правительство подогрело и продолжает подогревать спрос на недвижимость в России. Предложение, по-видимому, подогреть некому. Три года подряд (с 2016 по 2018) объемы ввода жилья в стране падали. В 2019 году этот показатель отыграл потери, но лишь те, которые понес годом ранее. Официальные планы Минстроя, нашедшие свое отражение в нацпроекте "Жилье и городская среда", изначально предполагали достижение к 2024 году ежегодного ввода жилья - 120 млн квадратных метров. Такую задачу поставил президент Владимир Путин в майском указе 2018 года.

Показатели последних пяти лет даже близко не стоят с озвученными целями. Например, в 2018 году объемы ввода жилья составили 75,3 млн квадратных метров, в 2019 - 80,3 млн. За шесть месяцев этого года падение составило более 10% до 28 млн. И это сейчас происходит на фоне ажиотажного спроса, тем самым лишь подгоняя инфляцию.

По прогнозам самих девелоперов, рост цен на недвижимость по итогам года составит порядка 10-15%. И здесь играет роль далеко не один фактор, отмечает эксперт рынка недвижимости Академии управления финансами и инвестициями Алексей Кричевский.

Первый фактор роста цен - это долгоиграющая история с переходом на проектное финансирование и эскроу-счета. Комплексы, где можно было купить жилье по старой схеме, без банка, больше не возводятся, квартир в них практически не осталось, и продаются они по тем же ценам, что теперь уже обычные проекты с привлечением денежных средств банков. Этот фактор дал рост в конце прошлого и начале текущего года примерно на 5-7%.

Алексей Кричевский

 эксперт Академии управления финансами и инвестициями

Вторым драйвером роста цен эксперт называет льготную ипотеку, которая начала максимально "вытягивать" из россиян средства на покупку недвижимости вместе с падением ключевой ставки ЦБ. Ипотека на вторичное жилье тоже снизилась на 3-4% по сравнению с прошлым годом.

По мнению руководителя департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости "Азбука Жилья" Ярослава Дарусенкова, спрос подстегнуло и резкое снижение курса рубля.

Девальвация - это традиционный фактор, влияющий на увеличение количества покупателей, которые хотят сохранить свои средства. Последний раз нечто подобное наблюдалось в конце 2014 года. В качестве косвенного фактора нельзя не упомянуть и снижение в этом году ставок по банковским депозитам. Кроме того, на политику ценообразования повлияла возросшая из-за падения курса рубля себестоимость строительства.

Ярослав Дарусенков

 руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости "Азбука Жилья"

По оценкам директора федеральной компании "Этажи" Ильдара Хусаинова, во втором полугодии стоимость квадратного метра в новостройках растет на 1-1,5% ежемесячно. И дело здесь не только в реальном изменении цены. Зачастую застройщики просто вынуждены ее поднимать.

Таким образом они управляют ажиотажным спросом, поскольку продажа всех квартир на старте проекта по начальной стоимости экономически нецелесообразна и несет риски в силу того, что процесс строительства дома относительно долгий. За это время могут измениться цены на стройматериалы и оборудование, курс рубля, да и стоимость самой недвижимости. Поэтому в особо популярных жилых комплексах в регионах, где остались лишь штучные предложения, мы отмечали рост стоимости небольших студий на уровне 41% за месяц.

Ильдар Хусаинов

 директор риелторской компании "Этажи"

Все это и привело к аномальному росту цен в текущем году, который, по оценкам Кричевского, составит минимум 15%. Яркий пример тому - столица России. За год средняя цена квадратного метра жилья в московских новостройках массового сегмента выросла на 13%, достигнув в ноябре 191,5 тыс. рублей. Всего в Москве выставлено на продажу 863,7 тыс. квадратных метров строящегося жилья комфорт и стандартного классов, а это около 15 тысяч квартир. Согласно экспертным оценкам, за год объем предложения сократился на 21% по площади и на 17% по числу лотов.

Между тем только за октябрь экспозиция в самых доступных столичных новостройках сократилась на 14% и достигла минимальных значений за последние пять лет. Аналитики сравнивают объем нынешнего предложения на рынке с показателями ноября 2015 года.

В дальнейшем спрос на новостройки, возможно, не будет таким ажиотажным. Об этом свидетельствует и статистика ЦБ: если в июле-августе спрос на первичное жилье занимал 33% от всех ипотечных сделок, то в сентябре сократился до 28%. Однако цены на недвижимость пока продолжают расти, и не только в столице, но и в регионах. Высокая динамика роста средней стоимости квадратного метра в новостройках наблюдается в Новосибирске (20%), Санкт-Петербурге (17%), Краснодаре (16%), Волгограде (14%), Челябинске (13%), Омске (13%), Саратове (13%), Тюмени (10%).

Не льгота, а переплата

В связи с таким подорожанием квартир льготная ипотека становится не такой уж и льготной. По мнению зампреда правления ВТБ Анатолия Печатникова, снижение ставок по ипотеке за счет этой льготы будет нивелировано, когда рост цен на жилье превысит 17,5%. При высокой процентной ставке жилье можно было купить дешевле, ставку снизили - недвижимость выросла в цене. В обоих случаях заемщик в проигрыше.

По словам Алексея Кричевского, за последние три месяца каждый десятый первоначальный взнос по льготной ипотеке - это потребительский кредит. Покупатели берут на себя двойную, а то и тройную нагрузку - ипотеку, потребительский кредит, а в некоторых случаях еще и аренду жилья. Многие такой нагрузки не выдержат и начнут сбрасывать "балласт" через продажи прав требования по ДДУ или банкротство, считает эксперт.

Нужно понимать, что в апреле продажи новостроек просто встали - топовые девелоперы жилья класса ниже "бизнес" потеряли порядка 70% продаж год к году. Нужен был триггер, который разбудит покупателей. Им и выступила "ковидная" ипотека. Как результат - побитые рекорды продаж первички в Москве, увеличение ипотечного портфеля до 10-11% ВВП и не просто отсутствие выгоды в таком кредите, а переплата вдвое на текущий момент, - говорит Кричевский.

До конца года можно ожидать сохранение темпов роста цен на первичном рынке жилья на уровне 2-3%, прогнозирует Ярослав Дарусенков. Однако если спрос резко сократится, например, из-за снижения доходов населения и роста ипотечных ставок, застройщики будут вынуждены скорректировать цены, считает он.

В будущем жилье уже не будет дорожать теми же темпами, что сейчас, полагает Алексей Кричевский. Более того, если сравнивать цены в долларах на начало года и на текущий момент, то в Москве они снизились примерно на 10%. Похожая статистика и по другим городам-миллионникам.

По его словам, дома, которые будут сдаваться в 2021-2022 годах, окажутся не лучшего качества, поскольку благодаря мораторию на взыскание неустоек по задержке сдачи комплексов в этом году девелоперы бросили все силы на новые проекты повыше классом. Итогом станет большое количество непрофильных активов на балансах банков и масса объявлений о продаже квартир в новостройках с приличным дисконтом, прогнозирует Кричевский.

Спрос на льготную ипотеку спадет к весне из-за отсутствия денег у покупателей и крайне завышенных цен. Все это опустит рынок на уровни конца прошлого - начало текущего года. Для тех, кто умеет ждать, следующие год-два могут быть очень привлекательными в плане покупки жилья. Ставка ЦБ вряд ли будет подниматься, ипотека останется по российским меркам дешевой, а найти квартиры с существенным дисконтом от текущих цен не будет такой уж большой проблемой, - резюмирует эксперт.

Да и дефицита недорогого жилья быть не должно даже несмотря на сокращение предложения на рынке, прогнозируют специалисты. Например, в Москве количество новых проектов в третьем квартале выросло на 70% (по отношению к третьему кварталу 2019 года). За три месяца в Москве стартовали продажи в 31 новом жилом комплексе. По словам Алексея Кричевского, подобная ситуация будет наблюдаться и в регионах, так как девелоперы хотят успеть распродать недвижимость под программу льготной ипотеки. Возможные последующие проблемы покупателей продавцов не касаются, это уже станет головной болью для банков.

[**https://news.ru/economics/ipotechnyj-doping-chto-ostanovit-rost-cen-na-zhilyo/**](https://news.ru/economics/ipotechnyj-doping-chto-ostanovit-rost-cen-na-zhilyo/)

Компания (ko.ru), Москва, 16 ноября 2020

"Ключевым элементом роста стала программа господдержки"

Виктор Ядуха

Потрясения 2020 года не обошли стороной рынок недвижимости. Но, несмотря на падение макроэкономических показателей, рост цен на жилье лишь набирает обороты, а лидеры столичного рынка демонстрируют положительную динамику. ГК "Инград", входящая в топ московских девелоперов, отчиталась о 50%-ном росте выручки в первом полугодии - до 32,2 млрд руб. Артем Бортневский, вице-президент ГК "Инград", рассказал журналу "Компания" о роли программы господдержки, ставшей ключевым фактором стимулирования спроса.

"Инград" второй год подряд входит в число самых быстро растущих компаний Московского региона и России в целом. Что позволяет вашей компании демонстрировать 50%-ный рост даже в период пандемии?

 - В этом году, несомненно, ключевым элементом роста для нас стало действие программы господдержки. При этом собственные клиентские сервисы помогли нам удержать интерес клиентов в период действия ограничительных мер и после их отмены. Сейчас "Инград" готовит новые предложения, которые позволят поддержать наших покупателей при любом сценарии развития событий.

Артем Бартневский

Как сказался на компании месячный локдаун, продлившийся с апреля по май этого года? Велики ли оказались потери за этот период?

 - Локдаун мы перенесли достойно. В том числе благодаря оперативной работе правительства, которое сразу отреагировало на проблемы отрасли. В апреле ГК "Инград" вошла в перечень системообразующих предприятий России. Да, на месяц были закрыты стройки и офисы продаж. Но мы в какой-то степени оказались к этому технически готовы: к этому моменту у нас уже 1,5 года успешно работала система дистанционных продаж, разработанная для региональных клиентов. Мы буквально в моменте перевели 90 % своих сотрудников в онлайн и практически не потеряли в эффективности. Сразу после снятия ограничений за счет отложенного спроса мы вышли на допандемийные показатели, а в августе-октябре продажи были рекордными за всю историю компании. Причины - льготная ипотека, несомненно, подхлестнула интерес к недвижимости и привлекла потенциальных покупателей, которые готовились к покупке, но планировали совершить ее через год или два.

Кроме того, "Инград" в это непростое время запустил и свои программы, направленные на поддержку покупателя и снижение финансовой нагрузки, в дополнение к мерам, принятым государством.

Что касается строительства, на полную мощность мы вышли уже в начале июня. В целом, несмотря на временное закрытие шоурумов, приостановку строительства и общую нестабильность на рынке, "ИНГРАД" закрыл первое полугодие ростом контрактации более чем на 20 % по отношению к первому полугодию 2019 года.

Весной многим строителям, работавшим в Москве, пришлось возвращаться на родину. Удалось ли "Инграду" сохранить костяк строительных бригад, или пришлось добирать специалистов на рынке труда?

 - До локдауна общее число рабочих на всех объектах ГК "Инград" составляло порядка 9500 человек, на сегодняшний день на наши стройки вернулись около 7000 человек. Иностранные рабочие, которые уехали домой, из-за закрытых границ просто не могут вернуться. Российских строителей не хватает. Подрядчики пытаются решить данную проблему, привлекая людей из регионов, а также перекупая бригады рабочих друг у друга. Те специалисты, которые остались в Москве, повысили цены на свои услуги. Проблема нехватки качественной рабочей силы остается нерешенной и обострится, если границы останутся закрытыми.

Пришлось ли "Инграду" перестраивать производственные и управленческие процессы начиная с марта 2020 года?

 - В первую очередь нам пришлось масштабировать все онлайн-процессы. Порядка 20 % наших сотрудников до сих пор постоянно работают на "удаленке". В период карантина их было до 90 %. В течение нескольких дней мы докупили необходимую технику и программное обеспечение. Поэтапно перевели всех работать дистанционно. Основные силы были направлены на обучение персонала. В первую очередь мы боролись с фобиями сотрудников из-за вируса, а уже потом выстраивали все процессы.

Параллельно анализировали наши онлайн-инструменты. Главная сложность заключалась в дистанционных сделках по проектам с привлечением механизма эскроу. На сегодняшний день порядка 60 % наших ЖК строятся по проектному финансированию, поэтому решение этого вопроса было важным. Решение нашли в течение месяца. Первую в России дистанционную сделку по эскроу провели уже в конце апреля. А в мае наши наработки начали использовать другие девелоперы. В июне мы пришли к сделкам через приложение "Сбербанк Онлайн". "Инград" открыл первые в России эскроу-счета в мобильном приложении через "Сбер API". Этот сервис позволил интегрировать клиентские системы "Инграда" с системами Сбербанка. Безусловно, это было бы невозможным без слаженной работы команд IT и продаж.

Как изменился спрос и предпочтения покупателей в этом году?

 - Пандемия скорее усилила тенденции, которые уже существовали на рынке. Если несколько лет назад основными факторами, влияющими на решение клиента пойти на сделку, являлись цена на объект недвижимости и его локация, то сегодня люди подходят к покупке более скрупулезно.

При этом конкуренция выросла, у клиентов большой выбор качественных проектов во всех сегментах. Даже лоты в нижнем ценовом диапазоне отличаются высокими характеристиками. Девелоперы "подняли" уровень отделки, благоустройства, декора фасадов, оформления входных групп. Опции, которые ранее были свойственны проектам не ниже бизнес-класса, - сегодня достаточно распространенное явление в сегменте комфорт. Яркий тому пример - концепция "двор без автомобилей".

Повышаются требования и к функциональности планировок, близости комплексов к природным территориям, зонам отдыха. В перспективе ожидаем повышения спроса на форматы квартир, называемые сейчас уникальными: те форматы, которые могут обеспечить жителям большую приватность даже в условиях многоквартирного дома. Мы реализовали такой вариант жилья в проекте ЖК "Лесопарковый". Это квартиры с 1-2 спальнями, с небольшой террасой и отдельным входом с улицы.

Также "Инград" намерен внедрить в свои жилые проекты планировочные решения для тех, кто работает удаленно. Мы планируем развивать и офисные концепции на территории своих ЖК - через 2,5-3 года в портфеле застройщика будет больше 140 тыс. кв. м офисных помещений (в том числе коворкингов), интегрированных в жилые комплексы.

Насколько существенна роль льготной ипотеки в динамике спроса на жилье, которое строит "Инград"? Поднимала ли компания цены в связи с ростом спроса на недвижимость, который фиксируют на рынке в целом?

 - Льготная ипотека действительно стала ключевым фактором, оказавшим влияние на положительную динамику спроса. Для примера, по итогам августа ипотека составила 70 % в общем объеме "Инграда". Это рекордная контрактация по ипотеке за всю историю нашей компании. Внутри этой доли 82 % пришлись на договоры с привлечением льготной ипотеки и лишь 18 % - на другие ипотечные программы. Ожидаем, что доля ипотеки в общем объеме продаж будет расти.

Что касается цен, то в 2020 году средний рост по рынку составляет порядка 5-7 % в зависимости от класса жилья и локации. На него влияют стабильный спрос, увеличение себестоимости строительства, инфляция и волатильность рубля. Из общей динамики выбивается малогабаритный формат квартир в массовом сегменте. Здесь зафиксировано увеличение больше, чем по другим форматам жилья. По московским проектам "Инграда" средневзвешенная цена с начала года выросла на 17 %. В Подмосковье рост составил 11 %. Это запланированное повышение, связанное со степенью готовности объектов.

Как вы оцениваете уровень и характер поддержки отрасли со стороны федеральных и московских властей?

 - Госпрограмма льготной ипотеки - основной драйвер развития рынка недвижимости в 2020 году. Продление данной программы до июля 2021 года - действенная мера поддержки в первую очередь населения, а также застройщиков. Условно при кредите на квартиру в 3,5 млн руб. где-то 600 тыс. руб. сэкономит потребитель на процентах и 200 тыс. руб. - застройщик за счет роста цен. Московские власти тоже принимают активное участие при формировании новых правил работы в текущих условиях. Для безостановочной работы строек в Московском регионе были разработаны новые требования и утвержден санитарно-эпидемиологический регламент. Городские власти постоянно находятся в диалоге с бизнесом, идет плодотворная совместная работа по широкому кругу вопросов.

Сохранится ли, на ваш взгляд, положительная динамика рынка недвижимости Москвы в предновогодний период и в 2021 году?

 - Цены продолжат рост, но в следующем году ожидаем их на уровне инфляции. Пока предпосылок для их снижения нет. Это связано с волатильностью курса рубля, увеличением себестоимости строительства, в том числе за счет повышения качества проектов, а также предложением и степенью готовности объектов, представленных на рынке. Кроме того, важно понимать, что в системе эскроу банки (партнеры застройщиков) не дадут реализовывать жилье ниже себестоимости строительства. Уже сейчас на рынке стало меньше слабых и некачественных проектов. Проектное финансирование "отсеяло" ненадежных застройщиков и стало гарантией успешного завершения строительства. Пандемия - серьезный шок, но рано или поздно он будет преодолен. Стройка останется устойчивым объектом функционирования. Она дает экономике мультиплицирующий эффект, подтягивая и другие отрасли, а людям - качественный и защищенный продукт.

[**https://ko.ru/articles/klyuchevym-elementom-rosta-dlya-nas-stalo-deystvie-programmy-gospodderzhki/**](https://ko.ru/articles/klyuchevym-elementom-rosta-dlya-nas-stalo-deystvie-programmy-gospodderzhki/)

Пензенская правда (pravda-news.ru), Пенза, 16 ноября 2020

Рынок недвижимости в Пензенской области переживает ажиотаж

 Этой осенью рынок недвижимости в регионе переживает ажиотаж. Цена в некоторых новостройках Пензы доходит до 90 тысяч рублей за квадратный метр. И покупают!

Плата за вид из окна

 - Хочу купить просторную трешку в новостройке на Западной Поляне, - звоню я в агентство недвижимости. - Что можете предложить?

 - Отличная трешка площадью 94 квадратных метра, седьмой этаж.

 - Сколько стоит?

 - 7,5 млн рублей.

 - Это с отделкой?

 - Нет, конечно! Предчистовая.

 (Объясняя по-простому, это значит, что в квартире залиты полы и оштукатурены стены. А проведение электричества, разводка канализационных и водопроводных труб, установка сантехники - все это дополнительные расходы покупателя.)

Умер Армен Джигарханян: редкие кадры его визита в Пензу

 - А на каком этапе стройка?

 - На этапе закладки фундамента.

 - Но ведь дома-то как такового еще нет. А 80 тыс. за квадратный метр! Дороговато получается...

 - Будете ждать - будет еще дороже. Бронируйте сейчас, пока квартира не ушла. Те, что были ниже, уже раскупили. На верхних этажах стоят дороже. Считается, что чем выше, тем лучше - из окна открывается прекрасный вид. Да вы не думайте, мы работаем напрямую с застройщиком, у нас цены такие же.

Надо сказать, что трешку в этом же микрорайоне можно купить и за 5,5 млн рублей. Но на каждый товар, как говорится, найдется свой покупатель.

Многое зависит от застройщиков. К примеру, по данным ДОМ.РФ, компания "Рисан" продает квартиры по средней цене в 72 тыс. рублей за квадратный метр, СУ № 2 - 43,4 тыс. В России в целом средняя цена квадратного метра на первичном рынке составляет 78 тыс. рублей. В регионе в октябре эта цифра равнялась 54,4 тыс. рублей.

 В стоимость квадратного метра сегодня закладываются не только стройматериалы, зарплата рабочих и прочие обязательные составляющие. Благоустроенные дворы, бесшумные лифты и даже вид из окна - за все это приходится платить дополнительно.

Роскошная пятерка

 И все же квартиры в новостройках сегодня расходятся как горячие пирожки, даже в элитных районах. Вырос спрос и на вторичку. Те объекты, которые еще в сентябре могли быть проданы за энную сумму, в октябре выставляют на 100, а то и 200 тыс. рублей дороже.

К примеру, за двушку в пятиэтажной хрущевке (с ремонтом) на той же Западной еще недавно просили 1 млн 800 тыс. рублей, а теперь я нашла подобное предложение за 2 млн.

Знакомый риелтор рассказала, что люди сведующие делают на этом деньги. Так, один ее клиент год назад купил с ее помощью трехкомнатную квартиру в новостройке на этапе строительства. А недавно она помогла ее продать - на 800 тыс. дороже. Ипотеку этот человек не брал, так что это чистый доход.

Цены на подобные квартиры несоизмеримы с рядовой пензенской зарплатой. Доходит до 90 тыс. рублей за квадратный метр.

По данным ЦИАН, Пензенская область недавно даже вошла в пятерку регионов ПФО - лидеров по дороговизне жилья. На первом месте - Нижний Новгород, на втором - Татарстан, на третьем - Пермь, следом - Удмуртия. Мы замыкаем пятерку.

Надо сказать, что при составлении рейтинга брался именно "потолок" - самые дорогие квартиры, выставленные на продажу. У нас эксперты углядели новостройку в центре города по цене 20 млн рублей. Но и площадь - 303 квадратных метра.

Это еще что, цветочки! Все познается в сравнении. Элитная квартира чуть поменьше пензенской в столице округа Нижнем Новгороде продавалась за 67 млн рублей.

Рынок диктует

 Попаданием Сурского края в антирейтинг был раздосадован губернатор Иван Белозерцев. Казалось бы, у кого деньги есть - пусть покупают. Но квартиры становятся дороже не только для людей, купающихся в роскоши.

 - В регионе действует много социальных программ по улучшению жилищных условий для работников здравоохранения, культуры, социальной сферы. Кроме того, сказалось и снижение процентной ставки по ипотеке. Эти меры были приняты, чтобы сделать жилье для людей более доступным! - сказал глава региона на оперативном совещании в правительстве.

А теперь "льготы" съедает рост цен...

Власти Пензы прокомментировали рост цен на проезд

Возмущение губернатора вызвал и тот факт, что во многих новых густонаселенных микрорайонах не предусмотрены ни поликлиники, ни детские сады... Они могли бы размещаться на первых этажах. По доступной цене их мог бы выкупить или взять в аренду муниципалитет. Но владельцы зданий продают их коммерческому сектору.

По мнению главы региона, и областной Минстрой, и мэрия Пензы смотрят на сложившуюся ситуацию сквозь пальцы.

 - Никто этой работой не занимается, - сказал он. - Все сидят по кабинетам, прячутся от коронавируса. Так быть не должно.

Квартира - не гречка, но...

 Сегодня государство не может регулировать цены на жилье. Законы диктует рынок. А он чутко реагирует на спрос.

 - На подорожание квартир повлияло несколько факторов, - считает директор добровольной ассоциации риелторов Пензы (ДАР) Дмитрий Афонин. - Во-первых, рост курса валюты. Он отражается на многих процессах, в том числе на стройке. И хотя у нас в Пензенской области это не так выраженно, как в Москве или Санкт-Петербурге, многие стройматериалы - местные, тем не менее это сыграло свою роль.

Свой вклад внесла и сельская ипотека, ставка по которой составляет всего около 3 процентов. Большой массив новостроек в пригороде Пензы подходит под нее. Возьмем тот же Засечный сельсовет, например. Люди стали активно покупать квартиры там.

Через АИК можно тоже взять недорогую ипотеку в любом микрорайоне.

Увидев, что кто-то берет кредит и обзаводится жильем, многие следуют их примеру. Квартиры, конечно, не гречка, чтобы запастись ими впрок. Но ажиотаж все равно срабатывает на повышение цены.

По мнению Дмитрия, еще один фактор - отложенный спрос. Весной, в период первой волны пандемии, продажи приостанавливались. Люди не хотели лишний раз выходить из дома и наблюдали за тем, что происходит в экономике.

С улучшением ситуации пошел рост продаж. А сейчас, во вторую волну, стало понятно, что пандемия - надолго. Значит, откладывать нет смысла.

Кроме того, люди просто-напросто хотят сохранить свои сбережения, опасаясь инфляции и экономической нестабильности.

Не могли не сыграть на повышение и эскроу-счета. Ведь застройщик теперь не может сразу использовать деньги покупателя, они лежат на специальном счете до сдачи дома. А на проведение работ приходится брать кредиты... Так государство решило проблему с обманутыми дольщиками.

Но главную роль в росте цен, по мнению эксперта, играет все-таки спрос.

Пошли за ипотекой

 Дешевая ипотека его подогревает, в этом нет сомнения. По данным портала ДОМ.РФ, количество ипотечных кредитов в России в целом в 2020-м - плюс 86 процентов к аналогичному периоду прошлого года. Объем тоже вырос - плюс 111 процентов.

 В нашем регионе количество ипотечных кредитов увеличилось на 87 процентов. Если учитывать только первичку - на 111.

Надо признать, что большинство жителей области покупают, конечно же, не дорогие квартиры в элитных высотках "с городом на ладони", так заманчиво сияющим огнями в окне. Преобладает покупка однокомнатных квартир.

Самый ходовой метраж строящихся квартир - 35-42 квадратных метра. Таковых насчитывается 32 процента от общего количества.

Квартир площадью 55-70 квадратов - 20 процентов. На 70-80 метров - 14 процентов.

 Более 100 метров, по данным портала, - всего 2 процента от общего количества строящегося жилья.

С января по сентябрь 2020 года в регионе введено в эксплуатацию 600 тысяч кв. м жилья. Средняя ставка по ипотеке составила 7,7 процента. Средняя цена жилья в новостройке за год - 50 тысяч за кв. м. Средний платеж по ипотеке - 17 724 рубля. Средний доход семьи из двух работающих взрослых - 65 647 рублей.

 Видно, что пензяки берут ипотеку не для престижа, а для жизни. И те, кто вчера еще хорошо подумал бы, стоит ли влезать в ипотечную кабалу, сегодня смело надевают себе это ярмо на шею, потому что сегодня оно кажется намного легче, чем вчера.

А массовость спроса играет против. Люди не всегда понимают, что этот процент переплачивают не банкам, а застройщикам.

Интересно, что средний срок выплаты ипотеки в регионе составляет 18,8 года. Средняя сумма кредита - около 2 млн рублей.

 Растет и объем ипотечной задолженности (плюс 17 процентов).

Стройка - один из главных локомотивов экономики. Поддерживая ее, государство поддерживает десятки смежных отраслей, обеспечивая там рабочие места. Таким образом, рост числа жилищных кредитов должен играть на стабильность экономики в целом.

Но становится страшно, что ипотечный пузырь так быстро надувается. Только бы не лопнул...

Автор: Алиса РЯДНОВА

Рынок недвижимости в Пензенской области переживает ажиотаж

Фото В. Гришин

Армен Джигарханян в пензенском драмтеатре., Фото из архива В. Гришина

[**https://pravda-news.ru/news/spetsproekty/rynok-nedvizhimosti-v-penzenskoy-oblasti-perezhivaet-azhiotazh/**](https://pravda-news.ru/news/spetsproekty/rynok-nedvizhimosti-v-penzenskoy-oblasti-perezhivaet-azhiotazh/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Пенза (penza.bezformata.com), Пенза, 16 ноября 2020, Рынок недвижимости в Пензенской области переживает ажиотаж**](https://penza.bezformata.com/listnews/rinok-nedvizhimosti-v-penzenskoy-oblasti/88828366/)

Фонд развития Чукотки (fond87.ru), Анадырь, 16 ноября 2020

На Чукотке число ипотечных сделок выросло на треть

Автор: Admin

Жители Чукотки за девять месяцев 2020 года оформили 551 ипотечный жилищный кредит (ИЖК), что на 34% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Росту спроса во многом способствовали государственные меры поддержки определенных категорий заемщиков и снижение ставок.

Увеличился и объем ИЖК. В январе - сентябре 2020 года банки предоставили чукотским заемщикам ипотечные кредиты на сумму свыше 1,7 млрд рублей, что на 3% больше показателя за весь прошлый год.

Резкий рост рынка ИЖК начался с июня на фоне снижения средневзвешенной ипотечной ставки. Максимальное количество сделок в этом году было заключено в третьем квартале - 308. Средний размер ипотечного кредита в сентябре составил 3,2 млн рублей, срок - 17 лет.

"В июле 2020 года средневзвешенная ставка по ИЖК достигла своего исторического минимума - 7,2%, поддержав тем самым максимальный спрос. Незначительный рост ставки до 7,5% в сентябре объясняется желанием банков минимизировать свои риски на фоне экономической неопределенности. Годом ранее ставка находилась на уровне 9,9%", - отметил управляющий Отделением по Чукотскому автономному округу Дальневосточного ГУ Банка России Сергей Круглов.

Увеличение спроса отмечено и в сегменте долевого строительства. Показатели за январь - сентябрь 2020 года превысили значения всего прошлого года. Так, количество оформленных договоров долевого строительства выросло на четверть до 192 единиц, объем - почти на треть или до 700 млн рублей.

С июля прошлого года в России изменился механизм финансирования долевого жилищного строительства. Застройщики возводят многоквартирные дома за счет банковских кредитов или собственных средств, а деньги граждан со специальных счетов эскроу, открытых в банках, получают только после ввода дома в эксплуатацию.

"Такой механизм защищает права дольщиков. В случае банкротства застройщика деньги гражданам вернет банк. А на случай отзыва лицензии у банка средства застрахованы на сумму до 10 миллионов рублей", - напомнил Сергей Круглов.

Совокупная задолженность по ИЖК на 1 октября достигла 4,6 млрд рублей, за год она увеличилась на 27%. Доля просроченной задолженности выросла с 0,1% до 0,2%, а по договорам долевого строительства - отсутствовала. Чукотские показатели просрочки в этих сегментах продолжают оставаться самыми низкими в стране.

[**https://fond87.ru/?p=10856&lang=ru**](https://fond87.ru/?p=10856&lang=ru)

**Похожие сообщения:**

[**Anadyr - Online (anadyr.org), Анадырь, 17 ноября 2020, На Чукотке число ипотечных сделок выросло на треть**](https://anadyr.org/pub/na-chukotke-chislo-ipotechnyh-sdelok-vyroslo-na-tret)

Деловой квартал Екатеринбург (ekb.dk.ru), Екатеринбург, 16 ноября 2020

Строительную отрасль объявили драйвером экономики. Рейтинг крупнейших застройщиков

Рейтинг проводился среди инвесторов-застройщиков многоквартирной жилой недвижимости Екатеринбурга. Ранжирующий показатель - количество квадратных метров, введенных в эксплуатацию в черте города в 2019 г. и I полугодии 2020 г.

По итогам ввода многоквартирных домов в 2019 г. в тройку лидеров вошли: "Управление строительства "Атомстройкомплекс", "РСГ-Академическое" и "ЛСР. Недвижимость-Урал" - совокупный объем сданного застройщиками в эксплуатацию жилья - 434,3 тыс. кв. м.

Методика

В рейтинге застройщиков многоквартирного жилья Екатеринбурга участвуют федеральные и местные компании, которые в качестве инвестора-застройщика и продавца ввели в эксплуатацию жилые дома в муниципальных границах Екатеринбурга в 2019 г. и 1-м полугодии 2020 г.

Как проводился отбор участников

Аналитическая группа журнала и портала "Деловой квартал" на основе открытых данных сайта министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области составила список застройщиков и объектов многоквартирного жилья, которое было введено в эксплуатацию в 2019 г. и в 1-м полугодии 2020 г. За дополнительной информацией специалисты аналитической группы обратились к участникам рейтинга, а также проанализировали открытые источники (сайты компаний).

В рейтинг не вошли недобросовестные застройщики из списка, опубликованного на официальном сайте правительства Свердловской области, а также компании, признанные банкротами. Классификация жилья произведена в соответствии с позиционированием застройщиков.

По каким показателям ранжируются участники

Основной показатель для ранжирования: общая площадь квартир многоквартирных жилых домов, сданных в эксплуатацию в 2019 г., тыс. кв. м.

Дополнительно представлены данные по вводу многоквартирного жилья в 1-м полугодии 2020 г.

Принятые сокращения

н/д - нет данных

Ключевые события осени 2020 г.

В Госдуму внесен проект о реновации в регионах. Он позволит местным властям принимать решения о сносе и реконструкции фактически любого, не только аварийного, жилья ради "комплексного развития территорий" - войти в программу комплексного развития может территория, 50% которой занимает ветхое или аварийное жилье, незаконные постройки или дома, по которым власти уже приняли решение о сносе. При этом в документе не оговаривается, что будет с оставшимися 50% недвижимости.

Кроме того, принять решение о сносе дома теперь смогут сами владельцы жилья (или его наниматели - если речь идет о социальном найме). Для этого необходимо согласие 2/3 собственников многоквартирного дома. Жители, попавшие в программу реновации, будут переселяться в новое жилье с использованием механизма обязательного заключения договоров о переходе прав на жилые помещения.

Городская дума Екатеринбурга приняла новые правила землепользования и застройки города (ПЗЗ). Этот документ появился по инициативе застройщиков, которые потребовали привести ПЗЗ в соответствие с федеральными нормами, в частности, предлагалось увеличить коэффициент строительного использования территории (КСИТ). Инициатива вызвала бурные споры: депутаты и архитекторы утверждали, что в случае принятия новых ПЗЗ девелоперы увлекутся точечной застройкой и не станут уделять внимание социальной инфраструктуре. Застройщики, в свою очередь, говорили, что без принятия документа отрасль столкнется с кризисом, и это плохо скажется на экономике всего города. В итоге за принятие новых ПЗЗ проголосовали 24 депутата, против были пятеро.

В России начал внедряться стандарт вовлечения граждан в решение вопросов развития городской среды. Прежде в стране подобного руководства по механике взаимодействия с населением для девелоперов, представителей власти и других участников градостроительного процесса не существовало. В нем подробно описано порядка 20 форматов работы с жителями, включая фокус-группы, глубинные интервью, лекции, экскурсии, воркшопы, позволяющие максимально полно учитывать при проектировании запросы жителей.

Председатель правительства РФ Михаил Мишустин подписал постановление о продлении программы льготной ипотеки под 6,5% годовых до 1 июля 2021 г. Субсидированная ипотека выдается на приобретение квартир в новостройках. Максимальная сумма кредита для жителей Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей составляет 12 млн руб., регионов - 6 млн руб. Первоначальный взнос - не менее 15% от стоимости жилья.

Тренды 2019 и 2020 гг.

В 2019 г. объем ввода многоквартирного жилья в городе составил 1 216 тыс. кв. м, что на 20% больше, чем годом ранее. Всего было сдано в эксплуатацию 98 домов с совокупным числом квартир более 21 тыс.

По прогнозам министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области, объем ввода многоквартирного жилья до конца 2020 г. составит 1 289,9 тыс. кв. м, 23 205 квартир. За первые шесть месяцев текущего года застройщики ввели в эксплуатацию 28 домов с совокупным количеством квартир - 7 205. Площадь сданных объектов - 389,9 тыс. кв. м.

В 2019 г. на первичном рынке жилья количество сделок купли-продажи квартир сократилось. В отличие от активного 2018 г., продажи новостроек в 2019 г. снизились на 9%, рассказал руководитель аналитического отдела Уральской палаты недвижимости Михаил Хорьков. По его словам, на фоне роста предложения рынок стал более конкурентным, рост цен замедлился: "В начале 2020 г. рынок показывал относительно неплохие результаты, в том числе на негативных ожиданиях. Многие семьи стремились закрыть вопрос с жильем до карантина, осознание неизбежности которого постоянно нарастало. Но карантинные ограничения привели лишь к краткосрочной просадке рынка в апреле. В конце этого месяца была запущена программа льготной ипотеки и рынок переворачивается с ног на голову. Покупатели возвращаются на рынок и начинают массово бронировать квартиры. У продавцов в этой ситуации было мало вариантов для действий - выросший спрос начали гасить повышением цен. Альтернативный вариант - нарастить продажи за счет вывода новых проектов - оказался сложно реализуемым. После перехода рынка на проектное финансирование - это не самая быстрая процедура.

В 2020 г. на первичном рынке жилья число сделок с ипотекой взлетело на 70%. "За три квартала 2020 г. количество сделок с новостройками к аналогичному периоду 2019 г. выросло на 35%. Количество сделок без ипотеки при этом осталось на уровне, близком к прошлому году, а с ипотекой взлетело на 70%. Это главный фактор развития рынка в текущем году. Рост спроса совпал со снижением вывода новых проектов на рынок. Текущее предложение на 17% меньше, чем год назад или в начале 2020 г. Наиболее заметно сократился выбор в комфорт-классе - квартир стало на четверть меньше", - отметил Михаил Хорьков.

Девелоперы возлагают надежды на господдержку и будут строить маленькие квартиры. По их мнению, субсидированная ипотека поддержит готовность населения к приобретению жилья. Поэтому в планах строительных компаний вывести на рынок как можно больше объектов. В то же время покупательская способность населения падает. Для того чтобы итоговая цена квартиры была приемлемой для приобретения, приходится проектировать квартиры меньшей площади. Также девелоперы отслеживают тренд по снижению потребности в квартирах большой площади - свыше 100 кв.м. Что тоже обусловлено сменой потребительских шаблонов.

Потенциальный покупатель сегодня тщательно оценивает, что входит в стоимость квадратного метра и ликвидность объекта, в какую сумму обойдется обслуживание жилья. Его запрос - высокое качество жизни в новом доме по адекватной цене. Что, в том числе, предполагает наличие технологий и систем, позволяющих экономить на содержании и эксплуатации жилья. Это характерно для всех сегментов: стандарт-, эконом-, бизнес-класса, - делятся мнением участники рейтинга.

Инвестиционная привлекательность новостроек растет. Это происходит на фоне падения ставок по вкладам. Для инвестиций, как и прежде, в основном приобретают студии и однокомнатные квартиры.

Цифровизация медленно, но уверенно набирает обороты в строительной отрасли. Строительство - одна из наиболее консервативных и наименее оцифрованных отраслей, при этом здесь есть огромный потенциал для применения инновационных технологических продуктов по автоматизации и контролю проводимых работ, - говорят участники рейтинга. Кроме того, режим самоизоляции способствовал росту сделок купли-продажи квартир онлайн, при этом выбор квартир также осуществлялся дистанционно.

Застройщики о развитии первичного рынка жилья в 2021 г.

Валерий Ананьев, генеральный директор НП "Управление строительства "Атомстройкомплекс":

 - Будущее за теми объектами, которые оснащены всей необходимой инфраструктурой: школами, детскими садами, больницами, зелеными зонами - парками, набережными, прогулочными бульварами. Вектор развития строительного рынка сместился в сторону формирования сбалансированной, осознанной застройки. Каждый девелоперский проект сегодня требует комплексного подхода и совместной проработки с местными жителями и органами власти. Бизнесу и власти, активным горожанам нужно объединить усилия в работе над кардинальным повышением комфортности городской среды - такую задачу поставил перед нами нацпроект "Жилье и городская среда". Только согласованная работа всех участников градостроительного процесса в рамках единого мастер-плана позволит уйти от точечной застройки, заняться реновацией центральных кварталов, вовлечь неэффективно используемые депрессивные территории в развитие города, развивать современные зеленые зоны и комфортные жилые кварталы.

Сегодня и президент, и правительство РФ последовательно проводят курс по поддержке строительной отрасли, которая объявлена драйвером экономики. Свою эффективность в стимулировании строительного рынка уже показала субсидированная ипотека и ключевая кредитная ставка, которая находится на комфортном уровне. Вместе с тем минстрой РФ и вице-премьер Марат Хуснуллин ведут важнейшую работу по упрощению законодательства, чтобы снять административные барьеры и дать возможность строителям работать. Все это очень значимые, позитивные тренды, которые, я уверен, обеспечат строительной отрасли серьезный потенциал для рывка.

Павел Петриченко, заместитель генерального директора АО Специализированный застройщик "РСГ-Академическое":

 - Разумеется, льготные программы кредитования - ипотека с господдержкой, семейная ипотека - с минимальными за всю историю кредитования в России ставками, оказывают стимулирующее влияние на рынок строительства многоквартирных домов. Однако базовым движущим фактором развития продолжает оставаться острая потребность значительной части населения страны в улучшении жилищных условий. Текущий жилой фонд стремительно устаревает, теряя свою привлекательность в глазах покупателей. На фоне современного предложения, особенно в формате комплексной застройки, это становится все более очевидно. И даже несмотря на то, что покупательная способность населения кардинально не меняется, новые форматы, которые предлагают застройщики, и привлекательные условия ипотечного кредитования позволяют решать квартирный вопрос.

При выборе квартиры покупатель рассматривает сегодня прежде всего функциональные варианты, отвечающие текущим и перспективным потребностям семьи. Актуальны кухни-гостиные, гардеробные, французские балконы - все эти решения делают жизнь комфортной.

Первое жилье небольшой площади для молодой семьи или просторная двухуровневая квартира - в любом случае современному покупателю важны планировки, позволяющие максимально практично использовать каждый квадратный метр. Второй ключевой фактор - окружение. Покупателям важно то, как организовано дворовое пространство, есть ли в шаговой доступности детсады, школы, магазины, кафе, другие инфраструктурные объекты. Безопасность и социальное благополучие территории также все чаще выступают критериями выбора места жительства. И, наконец, все больший вес среди факторов принятия решения о месте проживания играет экология. Покупатели жилья обращают внимание на парки, зеленые зоны, благоприятную "розу ветров" и отсутствие поблизости вредных производств.

Относительно планов на ближайшие полтора года - в активной фазе строительство в Академическом районе кварталов: Eleven, "Близкий", "Девятый". Одновременно с жильем на принципах государственно-частного партнерства на новых территориях возводятся школа, детские сады, проектируется поликлиника для взрослого населения, физкультурно-оздоровительный центр и другие социальные объекты. В ближайших планах - строительство в районе квартала конструктивизма. Кроме этого, на территории Академического формируется инфраструктура к универсиаде 2023 года - Дворец дзюдо, Академия тенниса и объекты медицинского кластера. В перспективных планах компании - освоение второй очереди Академического.

Артем Минаев, коммерческий директор "Группы ЛСР" на Урале:

 - Сейчас порядка 95% сделок с привлечением ипотечных средств проходят по программе "Ипотека с господдержкой". Отмечу, что в октябре максимальная ставка по ней составляла 6,1%, минимальная - 5,85%. Это рекордно низкий показатель за всю историю, поэтому неудивительно, что сегодня покупают квартиры даже те, кто пару месяцев назад об этом вообще не задумывался. Мы посчитали, что, например, при покупке двухкомнатной квартиры в "Мичуринском" стоимостью 3,2 млн руб. потребуется первоначальный взнос 480 тыс. руб. Ежемесячный платеж при этом будет 15 102 руб. Для сравнения: при ставке 8,69% он же составит 20 029 руб.

При этом цены на недвижимость продолжают расти. Застройщики стремятся вывести на рынок все больше объектов, так как чувствуется, что спрос превышает предложение и по некоторым локациям ассортимент становится ограничен.

В ближайшее время мы планируем начать строительство двух масштабных проектов. Это будут жилые микрорайоны на ЖБИ и ВИЗе-правобережном.

Евгений Шилов, управляющий директор ГК "Ривьера Инвест Екатеринбург":

 - В 2020 г. драйвером роста продаж стала дешевая ипотека и комфортная жилая среда, которую создают девелоперы внутри и вокруг дома. Внутри дома - отделка мест общего пользования, зон холлов, велосипедных и колясочных, панорамное остекление входных групп. Вокруг дома и внутри двора - облагороженные территории близлежащих парков, набережных, создание зон с нестандартными красивыми и функциональными малыми архитектурными формами, зонирование детских площадок и прогулочных зон во дворе и окрестностях дома, ландшафтное озеленение. Потребителю интересно на текущих условиях брать ипотеку и покупать жилье нового формата.

Безусловно сегодня рост продаж идет в сегменте недорогого жилья - уровня комфорт-класса, с чистовой отделкой. Цена квартиры является важным моментом при выборе. Именно поэтому правильный баланс планировок играет ключевую роль. Себестоимость строительства квадратного метра жилья примерно одинакова у всех, а вот стоимость квартир отличается порой достаточно существенно, и связано это зачастую как раз с разницей в метражах квартир. Квартиры большой площади получаются дорогими, спрос на них гораздо ниже, чем на более доступные по цене квартиры меньшей площади.

В 2020 г. мы завершаем строительство квартала "Новая Ботаника", введем в эксплуатацию четвертый дом квартала и закончим возведение наземного паркинга, а также введем в эксплуатацию первый дом квартала "Белая Башня" на ул. Донбасская. Кроме этого, мы начали проектирование и строительство еще четырех кварталов и в следующие пять лет планируем ежегодно возводить на этих площадках по 50-70 тыс. кв. м жилья: квартал "Белорецкий 2", в границах ул. Циолковского, Чайковского и Авиационной; квартал "Белая Башня", по ул. Донбасская на Уралмаше; квартал на ул. 2-я Новосибирская, Умельцев, Окружная; "Квартал на площадке Космонавтов, 7", на месте бывшего завода Шнайдер Электрик.

Евгений Мордовин, руководитель девелоперских проектов "УГМК-Застройщик":

 - Факторы, которые сегодня определяют развитие рынка строительства многоквартирного жилья, это, во-первых, наличие достаточного спроса и его стимулирование со стороны государства: низкие ставки кредитования при низкой ключевой ставке Центробанка, действует льготная ипотечная программа от государства и специальные программы от самих застройщиков. Кроме того, покупателю квартиры стали более интересны как инвестиционный инструмент при низких ставках по вкладам. Еще один важный фактор - проектное финансирование. Застройщиков на рынке стало меньше. Те, кто остались и могут открывать эскроу-счета в банках под реализуемые и новые проекты, - надежные компании. Хотя даже им пришлось работать над повышением эффективности процессов финансирования, проектирования, закупа, строительства, реализации. Тщательно оценивать квалификацию персонала и надежность партнеров. Таким образом, покупатель может больше не переживать за качество и сроки строительства объектов, рынок становится все более цивилизованным.

Главная тенденция сейчас - создание образа и нового качества жизни будущих новоселов через осознанное строительство. Девелопер сегодня - это не только инженер, но и отельер, создающий и помещения, и сервисную часть продукта. Он отвечает за качество объекта после его сдачи: сам управляет объектом, поддерживает порядок, благоустраивает прилегающие территории, отвечает за создание определенной атмосферы проекта в целом.

Эволюцию компаний сферы строительства можно представить следующим образом. Ранее инвесторы - технические заказчики ограничивались тем, что покупали генподряд и проектирование. Сейчас же инвесторы эволюционировали в девелоперов, которые продумывают образ, идеологию и качество жизни будущих новоселов.

Отдельно можно выделить набирающий популярность тренд - экологичность. В проектах "УГМК-Застройщик" мы, к примеру, стремимся к показателю озеленения площади застройки - 65%.

Судя по нашим проектам, сейчас особой популярностью пользуются квартиры-трансформеры, при проектировании которых мы учитываем различные жизненные сценарии будущих резидентов, квартиры с просторными "зелеными" террасами. Также арендное жилье премиум-сегмента в формате long-stay. Все номера единственного в Екатеринбурге 5-звездочного апартотеля Iset Home Away Residence сданы в аренду на длительный срок.

Потенциальный покупатель сейчас, с одной стороны, очень активен (на это влияют низкие ипотечные ставки), а с другой - очень требователен и считает деньги. Он хочет успеть купить квартиру, но при этом вложить деньги с умом. Внимательно оценивает репутацию застройщика, сравнивает варианты предложений на рынке, ликвидность объектов. Его запрос - высокое качество жизни в новом доме по адекватной цене.

На период 2021-2022 гг. в наших планах полностью завершить строительство ЖК "Макаровский", продолжить строить ЖК "Нагорный" и жилой район "Изумрудный бор" - планируем ввести два жилых дома и начать строительство еще 42 тыс. кв. м жилья, весь район будет состоять из 13 кварталов. По этим объектам у компании открыты эскроу-счета в Сбербанке. Также в наших планах начать новые проекты: дом на ул. Хохрякова, проект на Октябрьской площади и развитие площадки "Екатеринбург-СИТИ".

Гузеева Татьяна, руководитель отдела продаж ГК "СТРОЙТЭК":

 - В 2020 г. в сферу строительства была направлена четверть всех государственных инвестиций. Из них 80% пришлись на жилищное строительство. Это явилось важным фактором развития рынка в стране. Тем временем обеспеченность россиян жильем все еще низкая, а это основа стабильного спроса.

Ситуация с пандемией и изоляцией усилила потребность и готовность покупателей платить за функциональность и комфорт. Многие не вернулись в офис с "удаленки". Это нужно учитывать. Таким образом будут востребованы жилые комплексы с развитой инфраструктурой и квартиры, не только комфортные для жизни, но и удобные для работы.

В Екатеринбурге самые востребованные сегменты жилья - это эконом и комфорт. Но на фоне пандемии спрос на многоквартирные дома бизнес-класса в городе не только остался стабильным, но и возрос. Это значит, что рынку Екатеринбурга есть куда стремиться: мы не находимся в стагнации и можем конкурировать в развитии недвижимости с Казанью, Уфой, Красноярском.

В современной застройке все больший упор делается на физическую и финансовую безопасность: охраняемая придомовая территория, ограниченный вход, видеонаблюдение; экологичность материалов, современные системы вентиляции, сигнализации, пожаротушения. Защита вложений - сделки с использованием эскроу-счетов.

С каждым годом недвижимость становится доступнее - государство предлагает различные программы поддержки, а ставка по ипотечным кредитам снижается. Это позволяет думать, что впереди много возможностей. Поэтому мы ищем новые земельные участки для знаковых объектов. У нас много планов по увеличению количества застройки и, возможно, по изменению ее классности.

До конца 2020 г. СТРОЙТЭК введет в эксплуатацию третью очередь ЖК "Янтарная Долина" (ВИЗ), ЖК "Счастье" и ЖК "РИО-2". Из новых проектов: ЖК "Рио-3", ЖК "Современник-5" и ЖК "Атмосфера". Ввод в эксплуатацию этих объектов - третий квартал 2022 г.

Виктория Халина, руководитель коммерческого управления "Гринвич - недвижимость для жизни":

 - Комфортная и полноценная жизнь внутри комплекса - основной запрос от покупателей сейчас. Это относится как к пространству квартиры, так и к подъезду, территории вокруг дома и инфраструктуре комплекса. Конечно, большинство аспектов потребления перешло в онлайн, но потребность в части услуг и товаров на первых этажах дома или вблизи него осталась. Это салоны красоты, продуктовые супермаркеты, фитнес, кофейни, детские центры.

Если говорить про квартиры, то застройщики научились создавать максимальный функционал на оптимальной площади. Этому способствуют европланировки с просторными кухнями-гостиными, а также мастер-спальни с уединенными санузлами и ванными. Застройщики не просто рисуют планы квартир, а простраивают сценарии жизни в этих квартирах. Мы, например, даже разработали каталог мебели и "расставляем" ее в комнатах. Так покупатель может оценить реальную площадь помещений и примерить ее к себе.

Конечно, все хотят жить в больших квартирах, но платить готовы за маленькие. Поэтому, благодаря функциональности, мы находим разумный компромисс и оптимизируем площадь.

Тренд по подъездам, общим зонам комплекса - комфорт и безопасность с первого шага. Востребованы прозрачные входные группы, колясочные и велосипедные, зоны для отдыха и встреч, игровые комплексы во дворе, спортивные площадки и т.п.

Особое внимание сейчас покупатели обращают на близость зон отдыха рядом с домом: если рядом есть парк, набережная, озеро, то повышенный интерес к проекту гарантирован. Мы убедились в этом на наших проектах "Каменные палатки", "Сказы Бажова". Поэтому в рамках одного из новых комплексов мы пошли дальше - делаем полноценный парк с 20 развлекательными зонами и набережную. Топ-лист зон был отобран с учетом пожеланий наших клиентов, среди них: скейт-парк, воркаут площадка, пруд с беседками и прогулочной зоной, спортивные площадки для футбола и баскетбола, амфитеатр, игровые площадки для разных возрастов.

Мы увидели усиление интереса покупателей к отдаленным районам. Основные причины этого - качественная проработка новых проектов и развитие онлайн-технологий. Покупатель жилья сейчас не принимает решение о покупке только на основании стоимости квадратного метра. Он оценивает функциональность квартиры, удобство инфраструктуры и уют двора. А удаленность комплекса от центра перестает быть настолько критичной, как раньше.

Покупатели стали более самостоятельны в поиске информации. Если раньше нас просили рассказать про новый проект в общих чертах, то сейчас покупатели задают вопросы про особенности систем отопления, технологии очистки воды, марки окон и дверей.

Клиенты оценивают комфорт жизни в этом доме и просчитывают, что именно застройщик включил в стоимость метра. И только потом начинают выбирать между разными проектами.

В ближайшие два года мы готовим к выходу несколько собственных проектов. Прорабатываем следующие очереди квартал-парка "Каменные палатки" на ЖБИ, семейного комплекса во Втузгородке "Теплые кварталы". Старт продаж первой очереди "Теплые кварталы" намечен на конец 2020 г.

Готовятся к запуску следующие очереди в партнерских проектах класса комфорт, комфорт+. Например, проект с уникальной рекреационной инфраструктурой River Park и жилой квартал рядом с ЖК "Сказы Бажова" на Уктусе. А также проекты в районе Юг-Центр: Live и "Московский квартал 2", семейный жилой квартал на ул. Островского.

Кроме этого, в продажу выйдут квартиры в наших партнерских проектах "Весна" и "Южные кварталы".

Юлия Санина, директор ГК "СКОН":

 - В сегодняшней ситуации делать прогнозы особенно непросто. ГК "Скон" продолжает работать и не планирует уходить со строительного рынка. Мы принимаем все изменения. Преодоление сложностей - это нормальная ситуация для любого бизнеса в любые времена. Конечно, хотелось бы, чтобы было проще и легче. Если говорить глобально, строительная отрасль - ключевая отрасль для страны. Поэтому поддержка от государства в формате льготного кредитования граждан продлена до июня 2021 г. Она поможет как гражданам, так и отрасли в целом выстоять в столь непростое время.

О других мерах. Спрос на рынке новостроек напрямую зависит от доходов населения. К сожалению, уровень доходов падает. Особенно тревожно за развитие строительного рынка в небольших городах. Для Екатеринбурга ситуация выглядит попроще - спрос сохраняется, а чтобы жилье в новых домах было востребовано, приходится проектировать квартиры меньшей площади, больше ориентироваться на итоговую цену квартиры, которую может заплатить потенциальный покупатель. Сегодня он ведет себя максимально прагматично - выбирает, сравнивает, считает - рационально подходит к сделке.

Для инвестиций, как и прежде, в основном приобретают студии и однокомнатные квартиры - это понятное вложение накоплений. Клиенты приобретают такие квартиры на начальных этапах строительства по минимальной стоимости, в дальнейшем - это гарантированный способ возврата своих инвестиций через сдачу объекта в аренду. Кроме того, такое жилье предпочитают покупать с отделкой под ключ.

Также мы отслеживаем тренд по снижению потребности в квартирах большой площади - свыше 100 кв. м.

Относительно наших планов на ближайшие полтора-два года. Мы завершаем строительство клубного дома "Родонитовый" (Ботаника, Родонитовая, 35) - дом комфорт-класса. В начале декабря запланирован старт продаж нового клубного дома "Суриков" (район автовокзала, ул. Уктусская, 42). Еще один дом комфорт-класса. В доме запроектированы квартиры с учетом последних тенденций - евроформаты, но выделили и отдельный пул квартир для любителей классики. Ставку делали на доступность.

Алексей Востриков, вице-президент - руководитель дирекции по регионам - Урал и Западная Сибирь, ПИК:

 - Строительство - одна из наиболее консервативных и наименее оцифрованных отраслей, при этом здесь есть огромный потенциал для применения инновационных технологических продуктов. Безусловно, цифровизация - один из главных трендов, который будет набирать обороты. Мы видим большие перспективы в автоматизации производства, диджитализации продуктов и сервисов, индустриальном и модульном домостроении, внедрении BIM- и IoT-технологий. Активно используем эти и другие современные технологии, поскольку они позволяют повышать и качество продукта, и качество жизни в микрорайонах. Еще один тренд - энергоэффективность и экологичность. Для жилых комплексов и объектов социнфраструктуры ПИК, например, использует натуральные материалы, современные энергосберегающие конструкции и освещение, системы отопления, вентиляции и водосбережения.

Относительно других региональных рынков Свердловская область - регион, где не только очень мощно развита строительная отрасль, но и очень высокая конкуренция. При этом застройщики конкурируют не ценой и локацией, а продуктом - архитектурными решениями, благоустройством, планировками, отделкой МОПов и так далее. Мы видим, что большинство новых проектов, которые появляются на рынке, ориентировано на создание качественной жилой среды. Покупатель стал более требовательным, девелоперы должны это учитывать. Безусловно, вложения в эти направления - дополнительное финансовое обременение. ПИК осознанно идет на это, такая стратегия не остается незамеченной среди покупателей - все проекты ПИК пользуются повышенным спросом. В частности, 99% квартир в первой очереди проекта "Космонавтов 11" были проданы до начала заселения.

Помимо высокой конкуренции, развитие рынка в регионе стимулирует то, что девелоперы не боятся осваивать большие площадки: это открывает широкое поле для деятельности компаний и вариативности проектов.

Безусловно, на компании оказывает влияние переход на проектное финансирование, способствующий тому, что с рынка уходят слабые и не готовые к изменениям игроки.

Дальнейшее развитие рынка будет определяться не только законодательным регулированием отрасли и мерами поддержки, но и тем, насколько компании готовы выполнять свои обязательства перед партнерами и клиентами, в том числе по соблюдению сроков строительства и предоставлению качественного продукта.

Планируя выход в регион, ПИК рассматривал его с точки зрения инвестиционной привлекательности, спроса на качественное доступное жилье и покупательской способности населения. Мы высоко оцениваем потенциал рынка Екатеринбурга, поскольку это один из ведущих в стране мегаполисов и с высокой потребительской активностью, и с большими перспективами развития городской среды. Один из самых масштабных региональных проектов в портфеле ПИК на сегодняшний день - "Космонавтов 11" в Екатеринбурге. Мы уже передали ключи от квартир жителям первой очереди, а сам проект планируем реализовывать до 2024 г. Со временем здесь появится 300 тыс. кв. м жилья, школа для 1 150 учеников, два детских сада для 575 малышей, поликлиника на 100 посещений в смену, детские и спортивные площадки, паркинги. До конца этого года мы планируем анонсировать запуск еще одного проекта.

Обзор рынка застройщиков многоквартирного жилья Екатеринбурга подготовила Ольга Еремеева - специально для DK.RU.

[**https://ekb.dk.ru/news/237143756**](https://ekb.dk.ru/news/237143756)

Деловой Петербург, Санкт-Петербург, 16 ноября 2020

Время спекуляций ушло

Автор: Никифоров Павел

Привлекательность инвестиций в жилье с целью его перепродажи за последнее время резко снизилась

В хорошие, "тучные" годы доходность инвестиций в жилые проекты ( купил на котловане - продал после сдачи) в ряде проектов доходила до немыслимых 130% за 2-3 года. Самый яркий пример: в 2008 году в проекте "Гуси-лебеди" компании КВС квартиру на старте можно было купить по 45 тыс. рублей за 1 м2, а по завершении строительства она продавалась по 95-100 тыс. рублей за "квадрат". Но те времена давно прошли.

Лучше сдавать в аренду

"Действительно, несколько лет назад можно было получить доход за период строительства 50% и более. Но однозначно не по всем проектам, а в интересных развивающихся локациях, с невысокими стартовыми ценами", - рассказывает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость".

Сегодня с учетом снижения объема предложения произошло вымывание бюджетных вариантов. В результате существенно увеличивается порог входа на рынок, а средняя доходность составляет 12- 15%. Варианты инвестирования есть, и грамотные инвесторы отслеживают новые проекты в удачных локациях.

"Сокращение доходности инвестиций - это длительная тенденция, развивающаяся по меньшей мере с кризисного 2014 года", - говорит Мария Черная, генеральный директор ООО "Бонава Санкт-Петербург".

"Инвесторы пока останутся, но лишь в тех проектах, удорожание квадратных метров в которых гарантируется расположением, статусом и малым выбором в локации", - рассказывает Сергей Мохнарь, директор департамента развития ГК "ПСК".

Больше всего инвестиционная привлекательность теряется в недорогой недвижимости. Продать изначально недорогую квартиру с наценкой становится все сложнее.

"Спекуляции на перепродаже недвижимости уходят в прошлое. Сейчас выгоднее покупать недвижимость по льготной ипотеке, дожидаться ввода и сдавать в долгосрочную или посуточную аренду, погашая ипотечный платеж", - отмечает Екатерина Запорожченко, коммерческий директор ГК Docklands development.

Весь навар банкам

Окончательно потенциальную доходность инвесторов может прибить переход на эскроу-счета. "Он уже серьезно отразился на экономике девелопмента, поменялся алгоритм распределения финансовых потоков. Застройщикам уже невыгодно продавать на котловане: идут затраты на рекламу, на содержание штата, на инструменты продаж, а деньги находятся на эскроу до момента ввода в эксплуатацию", - говорит Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens.

Безусловно, какую-то долю площадей застройщики будут выводить в продажи на котловане.

Но если раньше так продавалось до 40% общего объема площадей, то в эпоху эскроу на котловане разумно продавать не более 10%, все остальное - позже и за полную стоимость.

Рынок сужается, предложение сокращается. Это значит, что через пару лет возможен дефицит качественных объектов в хороших локациях.

"В этих условиях как никогда важной становится локация. Проекты, расположенные в недооцененных районах, выигрывают. Инвесторы, вдумчиво относящиеся к покупке, будут искать прежде всего такие объекты", - говорит Дмитрий Колтунов, управляющий партнер компании "Страна Девелопмент".

Впрочем, ряд экспертов полагают, что даже с упавшим уровнем доходности недвижимость остается привлекательной для инвесторов.

"Даже в случае стабилизации цен в 2021 году недвижимость останется привлекательным средством вложения средств, так как альтернативы ей для широких слоевнаселения нет: доходность вкладов снижается, а фондовый рынок не гарантирует даже сохранения сбережений", - говорит руководитель службы по работе с госорганами "СПб Реновации" Дмитрий Михалев.

"Бум, когда скупали все существующие квартиры и апартаменты на рынке, прошел. На первый план выходит качество, локация, статус объекта недвижимости. Сегодня мы видим вдумчивого покупателя, которого интересует не только метраж, этаж и транспортная доступность, но и социальное окружение, наличие инфраструктуры, дальнейшее развитие локации", - резюмирует Анна Прозорова, руководитель департамента недвижимости и инвестиций ООО "Лахта Плаза".

15% составляет сейчас доходность вложений в жилую недвижимость

Санкт-Петербургские ведомости, Санкт-Петербург, 16 ноября 2020

Ленобласть строит без мигрантов

Автор: Юшковский Виктор

Одной пандемии могло бы хватить, чтобы строительный комплекс тяжело "захворал". А ведь ковидные беды ударили по нему, когда продолжился переход на новую схему финансирования (эскроу-счета). Однако оба этих удара к снижению основных показателей не привели - по крайней мере в Ленобласти.

"С весны, когда отрасль из-за ковидных ограничений стало потряхивать, и до сего дня работы в нашем регионе не прекращались ни на одной стройплощадке, - отмечает Михаил Москвин, заместитель председателя правительства Ленобласти, курирующий эту сферу. - Хотя надо признать, что пандемия оказывает влияние на процессы, связанные со строительством".

Влияние пандемии очевидно. Многие граждане сопредельных стран, работавшие на стройках, в начале пандемии вынуждены были покинуть Россию и вернуться на родину. Сразу же возник дефицит рабочих рук, и стоимость этих услуг выросла примерно на четверть. По тем же причинам стала ощущаться нехватка зарубежных комплектующих, которые тоже подорожали.

В результате стоимость готовых и строящихся квартир стала расти быстрее, чем можно было ожидать в начале года. Однако ценовые перекосы отчасти выровняли льготная ипотека и нестабильный курс рубля - и спрос на жилье продолжает расти. Для многих людей вложения в недвижимость выглядят лучшим способом защитить свои сбережения.

Что касается эскроу-счетов, то влияние на рынок новых правил пока невелико. Около сотни застройщиков в Ленобласти возводят более 420 жилых домов общей площадью 6,6 млн кв. метров, но львиная их доля строится в рамках старого ФЗ # 214 на условиях долевого участия. И только 17 застройщиков, перейдя на новые рельсы, работают в регионе с использованием эскроу-счетов, обещая построить по такой схеме 51 многоквартирный дом - в общей сложности около 1 млн кв. метров. Получается, стройка по новым правилам занимает лишь 15% рынка.

Впрочем, процесс реформирования отрасли идет, и скоро все встанет на свои места, считает зам. главы региона. Важнее то, что и в нынешних суровых условиях темпы развития строительный комплекс практически не снижает. За десять месяцев 2020 г. в Ленобласти введено 1,8 млн жилых "квадратов" (около половины всего объема - индивидуальное жилье, другими словами, частные дома), что составляет 98% по сравнению с тем же периодом годовой давности.

Это позволяет надеяться, что к концу года, в соответствии с нормативом Минстроя РФ, в области будет сдано чуть более 2 млн кв. метров. Причем речь идет не о выросших в чистом поле домах, где ничего больше нет. Для создания комфортной среды проживания областная власть, добавляет Москвин, старается вовремя подтянуть туда дороги и всю необходимую социальную инфраструктуру.

Сделать это получается где-то лучше, где-то хуже, и все же ни один из таких проектов в регионе не был свернут. На адресную инвестиционную программу-2020, то есть на проектирование, реконструкцию и сооружение 116 социальных объектов, было выделено нынче 9,8 млрд бюджетных рублей (в том числе 6,6 млн рублей из федеральной казны). А это аж на 2 млрд рублей больше, чем в более спокойном 2019 г., подчеркивает заместитель губернатора.

Большинство контрактов на строительно-монтажные работы заключила по этим объектам муниципальная власть, и только пятая их часть строится по госзаказу: соотношение для 47-го региона привычное. На девяти из них работы завершены, на 18 стройплощадках пока продолжаются.

Таким образом, к концу года строители собираются ввести 27 социально важных объектов (количество, сопоставимое с показателями прошлых лет): два детсада, семь школ, восемь спортивных сооружений, поликлинику, две амбулатории и др. Некоторые из них стали головной болью власти, скажем, пожарное депо в Сертолове, спортзал в Высоцке, школы в Шлиссельбурге и Большой Пустомерже. Но и там проблемы в ближайшее время удастся решить, уверяют чиновники.

Более оптимистично, чем раньше, они смотрят и на ликвидацию аварийного жилья. К 1 сентября 2025 г. по этой программе, на которую в регионе планируется выделить 13,4 млрд рублей (7,3 млрд рублей из них - средства Фонда ЖКХ), предстоит снести более тысячи таких домов, расселив 15,7 тыс. человек.

Что же изменилось? Раньше к строительству необходимого для расселения жилья приступали застройщики, не обладавшие в полной мере оборотными средствами. Муниципалам приходилось им помогать, чтобы избежать "бородатых" объектов, а то и вовсе привлекать новых подрядчиков. Теперь создан единый региональный оператор - Агентство ипотечного кредитования аварийного жилья (ЛенОблАИЖК). Этот оператор получает без торгов земельные участки и строит жилые дома на заемные средства, а затем возвращает банковский кредит по договорам долевого участия.

Благодаря законодательным переменам эта областная программа, казавшаяся по объемам и срокам невыполнимой, предстала в ином свете, поясняет Москвин. Строительство таких домов (первый из них намечено ввести в апреле 2021 г.) сегодня полным ходом идет в Кингисеппском, Волосовском, Гатчинском и других районах области.

Только в Луге предстоит построить по данной программе 30 тыс. кв. метров жилья - здесь вырастет новый микрорайон, где в 10-этажных панельных домах обретут новую крышу над головой люди, перебравшиеся из развалюх. Закон дозволяет муниципалам решать эту проблему, покупая также жилье на вторичном рынке. К концу 2021 г. можно будет расселить еще почти 2 тыс. жителей региона, избавившись от аварийных домов общей площадью 31 тыс. кв. метров.

Сложнее помочь обманутым дольщикам. В единый реестр проблемных объектов внесено 205 домов, которые строятся с нарушением сроков. Число "мутных" договоров на покупку жилья перевалило здесь за 17,6 тысячи. Таковы официальные данные. Но они не вполне верны, говорят чиновники: 19 проблемных многоквартирных домов, введенных с начала 2020 г. (без участия бюджетных средств), из реестра следует вычесть, еще 3,7 тыс. таких квартир вот-вот будут переданы новоселам. Еще семь "скандальных" жилых домов (3,2 тыс. квартир) планируется ввести в строй до конца этого года, заверяют представители власти.

Но острота проблемы не снижается, признают они. Чтобы помочь всем обманутым дольщикам, нужно привлечь дополнительно громадные средства из соответствующего Фонда защиты прав граждан и еще больше напрячь областную казну, для которой подобные траты уже тяжеловаты.

**Похожие сообщения:**

[**Санкт-Петербургские ведомости (spbvedomosti.ru), Санкт-Петербург, 16 ноября 2020, Ленобласть без мигрантов. Как пандемия изменила строительный бизнес?**](https://spbvedomosti.ru/news/country_and_world/lenoblast-bez-migrantov-kak-pandemiya-izmenila-stroitelnyy-biznes/)

ИА Regnum, Москва, 16 ноября 2020

Чувашия вошла в число лидеров в Поволжье по выдаче льготной ипотеки

Чебоксары, 16 ноября 2020, 05:35 - REGNUM В Чувашии в условиях действия программы льготной ипотеки резко выросло число зарегистрированных ипотечных кредитов. Среди регионов Поволжья республика заняла третье место, сообщили ИА REGNUM в пресс-службе управления Росреестра по Чувашии.

В Чувашии с 23 апреля по 1 ноября заключено 3 427 сделок по льготной ипотеке. В ведомстве отмечают, что по данному показателю в Поволжье республика уступила только Татарии и Башкирии.

Всего за девять месяцев в Единый государственный реестр недвижимости внесено более 20 тыс. регистрационных записей об ипотеке, что на 9% больше аналогичного прошлогоднего периода. Ежедневно поступает до 80 заявок по ипотечным сделкам. В управлении отмечают, что резкий рост наблюдался в третьем квартале, что связано с принятием программы по льготному кредитованию ипотеки.

Всего в России за период действия программы льготной ипотеки со ставкой 6,5% зарегистрировано более 107 тыс. ипотек. За май оформлено 9,3 тыс. ипотек по сниженной ставке, затем стал расти и достиг 20 тыс. ипотек в месяц.

Как сообщало ИА REGNUM, в Чувашии продолжают расти показатели проектного финансирования долевого жилищного строительства. По данным национального банка банка, на 1 июля 2020 года в регионе открыто 3388 счетов эскроу на 7,2 млрд рублей. За месяц их число выросло в 1,3 раза.

Всего в Чувашии работу по проектному финансированию жилищного строительства ведут 12 банков, которые заключили с застройщиками 42 кредитных договора на 8,8 млрд рублей.

[**https://regnum.ru/news/3115890.html**](https://regnum.ru/news/3115890.html)

**Похожие сообщения:**

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 16 ноября 2020, Чувашия вошла в число лидеров в Поволжье по выдаче льготной ипотеки**](https://theworldnews.net/ru-news/chuvashiia-voshla-v-chislo-liderov-v-povolzh-e-po-vydache-l-gotnoi-ipoteki)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 ноября 2020, Чувашия вошла в число лидеров в Поволжье по выдаче льготной ипотеки**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240760150)

Business class, Пермь, 16 ноября 2020

Бумы и стрессы

Автор: Перов Кирилл

Олеся Кукевич, руководитель Департамента продаж компании "Талан" в Перми, рассказала Business Class о нескольких трендах пермской строительной отрасли.

В 2020 году в Пермском крае, как и по всей стране, активизировались покупки недвижимости в ипотеку.

В частности, из-за программы ипотечного кредитования с господдержкой. Олеся Михайловна, как эти события повлияли на "Талан", что вы думаете об "ипотечном буме"?

- В компании "Талан" доля ипотечных сделок выросла с 20% до 28%. В объектах высокого класса доля ипотечных сделок, как правило, не превышает 30%.

У покупателей наших объектов зачастую есть возможность оплатить покупку единовременно, но есть желание рационального распределения своих расходов. Ипотека для наших клиентов - это возможность, к примеру, сохранить средства в обороте и выплачивать сумму фиксированными платежами. С учетом субсидированной ставки зачастую этот способ оплаты финансово привлекательнее. Кроме того, благодаря ипотеке с господдержкой покупатель может позволить себе приобрести квартиру просторнее, класс дома выше, а локацию интереснее. Поэтому объем продаж по качественным ликвидным объектам растет. Например, в нашей компании за год продажи выросли в пять раз.

Слово "эскроу" быстро стало почти привычным для пермского рынка недвижимости. Как эксперты и непосредственные участники отрасли поделитесь, стало ли более заметным влияние использования эскроусчетов в пермской строительной отрасли?

- На сегодняшний день доля проектов, реализуемых по эскроу, достигла 63%. Основное преимущество эскроусчетов для клиентов и девелоперов в том, что полностью исключен риск того, что застройщик не выполнит своих обязательств. Кроме того, защищен и подрядчик, ведь выполненные им работы не могут быть не оплачены. Банки стали полноправными участниками девелоперских проектов: с ними согласовывается план продаж, график производства работ, разрешительная документация и себестоимость, проводятся стресc-тесты проектов. Таким образом, партнерство застройщика и банка еще больше повышает надежность жилищного строительства.

Но есть вопросы к условиям банковского проектного финансирования, которое приводит к удорожанию себестоимости строительства и ложится тяжелым бременем на застройщиков. Во-первых, необходимо запустить субсидирование первоначального взноса по проектному финансированию для застройщиков.

Проблемы у девелопера возникают именно на этапе входа в проектное финансирование: необходимо сразу внести большую сумму, при этом прибыль он видит лишь после ввода объекта в эксплуатацию. Ряд банков предлагают решение этого вопроса, но стоимость этих денег высока.

Ставка по этим кредитам, на мой взгляд, не должна превышать 2% годовых. Кроме того, необходимо решить острый вопрос с поэтапным раскрытием счетов эскроу.

TV-lenta.com, Техас, 16 ноября 2020

Продление льготной ипотеки: Благо или зло для рынка недвижимости?

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

Об этом сообщает Преступная Россия

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[**http://tv-lenta.com/item/117783-prodlenie-lgotnoy-ipoteki-blago-ili-zlo-dlya-rynka-nedvizhimosti**](http://tv-lenta.com/item/117783-prodlenie-lgotnoy-ipoteki-blago-ili-zlo-dlya-rynka-nedvizhimosti)

Камская новь (aishevskyi.ru), Лаишево, 15 ноября 2020

Росреестром Татарстана зарегистрировано самое большое количество договоров долевого участия

Управление Росреестра по Республике Татарстан в октябре текущего года зарегистрировало 3042 договора участия в долевом строительстве (ДДУ). Это наибольшее количество ДДУ не только в текущем году, но и за последние годы!

Так, в 2018-м году наибольшее количество ДДУ - 2549- было зарегистрировано в декабре, в 2019-м - в июне, тогда было зарегистрировано 2752 ДДУ. В целом, в этом году уже зарегистрировано более 17 тысяч ДДУ, что по сравнению с аналогичным периодом прошлого года больше на 8 %.

При этом в Татарстане в этом году почти в 10 раз увеличилось по сравнению с прошлым годом количество договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счет эскроу - с 907 в прошлом году до более 8 тысяч в 2020-м!

Как отметила врио заместителя руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Лилия Бурганова, в настоящее время половина всех договоров долевого участия заключается с использованием эскроу-счетов. Резкое увеличение количества таких договоров связано с тем, что с июля прошлого года использование эскроу-счетов стало обязанностью застройщиков. Также это говорит о том, что пандемия коронавируса не повлияла на заключение договоров долевого участия - их можно заключить онлайн, используя электронную подпись.

[**http://laishevskyi.ru/news/likbez/rosreestrom-tatarstana-zaregistrirovano-samoe-bolshoe-kolichestvo-dogovorov-dolevogo-uchastiya**](http://laishevskyi.ru/news/likbez/rosreestrom-tatarstana-zaregistrirovano-samoe-bolshoe-kolichestvo-dogovorov-dolevogo-uchastiya)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Казань (kazan.bezformata.com), Казань, 15 ноября 2020, Росреестром Татарстана зарегистрировано самое большое количество договоров долевого участия**](https://laishevo.bezformata.com/listnews/bolshoe-kolichestvo-dogovorov-dolevogo/88819556/)

Vot-tak.tv (vot-tak.tv), Минск, 14 ноября 2020

Дешевле, но дороже. Как в России работает программа льготной ипотеки

За 10 месяцев 2020-го в России было выдано ипотечных кредитов примерно на 3,3 триллиона рублей. Это больше, чем за весь прошлый год. Одновременно с этим стоимость жилья в стране выросла примерно на 20%.

Согласно данным госкомпании "Дом.РФ", с января по октябрь этого года в России выдали примерно 1,3 миллионов ипотечных кредитов, что уже больше, чем за весь прошлый год. При этом в исследовании подчеркивается, что такой рост обусловлен, в основном, программой льготной ипотеки. Ее правительство приняло в апреле этого года. Изначально планировалось, что ставки по 6,5% будут доступны только до ноября, но теперь власти решили продлить программу из-за ее успеха. Однако на практике оказалось, что одновременно с доступностью кредитования резко взлетели цены на жилье.

Квартиры прибавили в цене

С января по сентябрь этого года в России ввели в эксплуатацию почти 48 миллионов квадратных метров жилья, что примерно на 2% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Об этом свидетельствуют данные Росстата. В то же время в стране в последнее время наблюдается значительный рост продаж квартир, уверяют аналитики. Во многом причиной этому стала программа льготной ипотеки. Согласно ее условиям, клиент может купить квартиру в кредит по ставке не более 6,5% в новостройке, первый взнос - минимум 20%. Когда правительство принимало эту программу, то сразу сообщило, что льготы будут действовать временно - до 1 ноября. Этот факт также способствовал увеличению спроса на новое жилье.

Параллельно с действием льготной программы застройщики начали повышать и цены на квартиры в новых домах.

"Цены на первичном рынке жилья возросли существенно. Причем основной рост пришелся на третий квартал 2020 года. В среднем рост цен составил около 8-15% в зависимости от класса жилья и застройщика, наибольшее увеличение стоимости метра произошло в масс-маркете", - поясняет партнер Rusland SP Андрей Бойков.

В городах-миллионниках рост был еще более существенным. По оценкам руководителя исследований Knight Frank St Petersburg Светланы Московченко, в Петербурге, например, средние цены в массовом сегменте взлетели на 20%.

Аналитики сходятся во мнении, что именно предложенные правительством новые правила кредитования и подстегнули цены на первичном рынке.

"Основным фактором роста цен стала программа льготной ипотеки, многие предпочли воспользоваться снижением ставки и перевести свои накопления с депозитов в недвижимость. Отчасти, спрос обусловлен желанием людей сохранить капитал на фоне ослабления рубля и изменения налогообложения банковских продуктов", - поясняет вице-президент Becar Asset Management Катерина Соболева.

При этом эксперты отмечают, что уже скоро ажиотаж пойдет на спад. Вероятно, уже в четвертом квартале будет зафиксирован меньший объем продаж по сравнению с третьим.

Популярная услуга

Благодаря снижению ключевой ставки Центробанка, действию льготной ипотечной программы и специальных программ застройщиков с банками, число сделок с привлечением ипотечного кредитования продолжает расти, считает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International. Всего с апреля по сентябрь 2020 года в проектах первичного рынка доля сделок с привлечением ипотечного кредитования составила 71%, тогда как за аналогичный период 2019 года она была на уровне 51%. По итогам третьего квартала доля ипотечных сделок на первичном рынке достигла 78%.

По словам Конвей, спросом пользуются не только льготные программы, но также ипотечные продукты в целом. Все дело в том, что если в массовом сегменте ипотека является способом купить недвижимость при отсутствии необходимой суммы, то в премиальном классе она может служить выгодной альтернативой покупке со стопроцентной оплатой.

"В первую очередь это происходит потому, что многим покупателям выгоднее приобрести недвижимость с привлечением ипотечного кредитования, а не по стопроцентной оплате, для которой нужно выводить денежные средства из оборота бизнеса или других высокодоходных финансовых инструментов, - уточняет эксперт. - Другая ситуация - когда покупатель находится в процессе продажи уже имеющейся недвижимости, однако понимает, что премиальный первичный рынок имеет ограниченное предложение и вероятность того, что понравившаяся квартира останется в продаже, - мала. Как правило, такие клиенты берут кредит на непродолжительное время - через 1-3 года они уже возвращают деньги банку".

В то же время стране действительно нужна дешевая ипотека, уверены специалисты. По мнению Андрея Тетыша, председателя совета директоров "Агентства развития и исследований в недвижимости", есть несколько факторов, которые подстегнули продажи. Первое - это надежда. Люди, пережив самоизоляцию, увидели все недостатки собственного дома. Им захотелось лучшей жизни. И если раньше они откладывали такую серьезную покупку, то сейчас пришли к выводу, что время пришло. И второе - нынешние ставки облегчили жизнь, считает он.

"Доступная ипотека - это важный макроэкономический фактор, - говорит Тетыш. - Доступная ипотека - лучший способ заставить людей работать. Ведь у них появляется реальная возможность купить себе либо первую квартиру, либо новую, но большей площади".

Дальше - дороже

Эффект от льготной ипотеки довольно сомнителен - выигрывая на ставке, покупатель вынужден переплачивать за квадратные метры. Генеральный директор "Бонава Санкт-Петербург" Мария Черная считает, что рост цен могло бы сдержать увеличение предложения качественного жилья. Однако ограничения работы госорганов из-за пандемии затормозили подготовку документации и вывод новых проектов.

"В ближайшие годы мы прогнозируем появление дефицита качественных проектов комфорт-и бизнес-класса. Стоимость такого жилья будет только расти", - отметила она.

Кроме того, на рост стоимости строящегося жилье влияют переход рынка на эскроу-счета, падение курса рубля и инфляция. Все это приводит к увеличению себестоимости строительства. В частности, дорожает привлечение финансирования для проектов, строительные материалы - высокотехнологичная инженерия, закупаемая за границей, металл, из которого производят арматуру и кабели.

"Высокий темп роста цен непосредственно связан с льготной ипотекой и ажиотажным спросом на первичное жилье. Льготная ипотека ощутимо поддержала строительную отрасль, оказавшуюся в непростых экономических условиях из-за перехода на проектное финансирование и развития пандемии, и позволила девелоперам значительно нарастить продажи квартир, а банкам - увеличить объемы выдаваемой ипотеки", - добавляет Елизавета Конвей.

При этом большинство экспертов считают, что стоимость жилья в России продолжит увеличиваться. По разным оценкам, цены на первичном рынке только до конца года вырастут еще примерно на 6%. " Рост цен, вызванный повышенным спросом и субсидированием ипотеки, сводит на нет выгоду от использования этих льготных программ", - резюмировала Светлана Московченко.

Ирина Ананина для Vot Tak TV

Подписывайтесь на наш канал в Telegram

[**https://vot-tak.tv/novosti/programma-lgotnoj-ipoteki/**](https://vot-tak.tv/novosti/programma-lgotnoj-ipoteki/)

STnews.ru, Санкт-Петербург, 14 ноября 2020

Рабочее совещание по вопросам проектного финансирования ИЖС

Рабочее совещание по вопросам проектного финансирования ИЖС

13 ноября состоялось рабочее совещание в формате онлайн под совместным председательством первого вице-президента РСС В.А.Дедюхина и председателя комиссии по вопросам ИЖС Общественного совета при Минстрое России О.И.Бетина. Заседание было посвящено вопросам взаимодействия застройщиков и финансовых институтов. Участники встречи детально рассмотрели положения комбинированной модели финансирования ИЖС, предложенной Банком ДОМ.РФ. В рабочей встрече приняли участие члены экспертной группы комиссии по вопросам ИЖС Общественного совета, руководители профильных комитетов РСС, представители Банка ДОМ.РФ.

Совещание было организовано в рамках подготовки к заседанию Правления РСС 17.11.2020, посвященного этой теме, и расширенному заседанию комиссии по вопросам ИЖС Общественного совета при Минстрое России, намеченному проведением в декабре текущего года.

 Источник: http://omorrss.ru

[**https://stnews.ru/rossiya/83044-rabochee-soveschanie-po-voprosam-proektnogo-finansirovaniya-izhs.html**](https://stnews.ru/rossiya/83044-rabochee-soveschanie-po-voprosam-proektnogo-finansirovaniya-izhs.html)

**Похожие сообщения:**

[**Российский Союз строителей (omorrss.ru), Москва, 14 ноября 2020, Рабочее совещание по вопросам проектного финансирования ИЖС**](https://omorrss.ru/press-center/novosti/novosti_rss/rabochee_soveshchanie_po_voprosam_proektnogo_finansirovaniya_izhs/)

РИА ФедералПресс, Москва, 14 ноября 2020

В кабмине посчитали объем падения темпов строительства жилья

МОСКВА, 14 ноября, ФедералПресс. Объем вводимого жилья в новом году упадет не более чем на 10 процентов. Основные темпы правительство планирует сохранить. Об этом сообщил сегодня на брифинге вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

Темпы жилищного строительства, несмотря на пандемию COVID-10, могут упасть не выше десяти процентов. Правительство РФ зафиксировало рост предложений в регионах от застройщиков. Марат Хуснуллин отметил: переход на счета эскроу привел к тому, что в ряде регионов не начинались новые проекты.

 "Сейчас появился спрос, и появились предложения. В субъектах появились новые проекты и разрешения на строительство. Если с июля 2019 года число разрешений сокращалось, теперь опять растет. Не сбалансировав спрос и предложение, будет сложно выйти на результат ", - сообщил зампредседателя правительства.

Хуснуллин также отметил ряд послаблений для регионов: "упростили градостроительное законодательство, сократили СНИПы и проанализировали ситуацию с налогами".

[**https://fedpress.ru/news/77/economy/2620220**](https://fedpress.ru/news/77/economy/2620220)

Республика (rk.karelia.ru), Петрозаводск, 14 ноября 2020

"Единая Россия" предложила расселять из аварийного жилья в индивидуальные дома

В партии разработали комплекс мер, которые должны ускорить решение проблемы ветхого жилищного фонда в регионах.

Пакет мер "Единой России" направлен на решение комплекса задач. Речь идет как о защите прав жителей таких домов, так и решении проблем аварийного и ветхого жилья, а также перспектив развития строительной отрасли в целом. Предложения партии обсуждали представители Минстроя, фонда содействия реформирования ЖКХ и регионов, отраслевые эксперты.

В России до 1 января 2017 года признано аварийным порядка 10,5 миллиона квадратных метров жилья. Он отметил - по прогнозам Минстроя и фонда содействия реформированию ЖКХ, до 2024 года в эту категорию войдет еще 15 миллионов квадратных метров, до 2030 - 30 миллионов. При этом, по данным Росстата за 2019 год, в стране порядка 101 миллиона квадратных метров жилья находится в высокой степени износа - больше 65%. То есть, проблема назрела - программу по расселению необходимо ускорить, говорится в пресс-релизе карельского отделения партии.

В частности, "Единая Россия" предлагает законодательно обеспечить возможность расселять в индивидуальные дома людей, проживающих в ветхом и аварийном жилье. Об этом заявил руководитель рабочей группы президиума генсовета "Единой России" по защите прав дольщиков, депутат Госдумы Александр Якубовский.

"Одновременно с развитием сегмента ИЖС эта мера позволит ускорить расселение аварийных домов в малых городах и населенных пунктах, в которых нецелесообразно развивать сегмент многоквартирных домов", - отметил он.

Кроме того, подчеркнул парламентарий, это позволит людям сэкономить на переезде в крупные города. Необходимые механизмы для этого сейчас также разрабатывают в "Единой России" - в том числе, с точки зрения развития рынка ИЖС в целом. Это, в частности, применение эскроу-счетов при покупке частных домов и строительство их по типовым проектам.

Еще одно предложение партии - цифровая трансформация оценки состояния домов.

"Собственники жилья и другие заинтересованные лица должны иметь возможность получить заключение о состоянии дома и его конструктивных элементов в цифровом виде. Для этого необходимо трансформировать процедуры оценки состояния домов - они также должны быть ориентированы на сбор информации в цифровом виде", - заявил Александр Якубовский.

В частности, надо перейти на реестровый принцип ведения электронных заключений об аварийном состоянии домов, а также разработать свод правил для определения такой потребности, убежден он. Чтобы обеспечить открытый доступ к официальной информации о состоянии дома, "Единая Россия" предлагает создать единую цифровую базу многоквартирных домов.

"В ней каждому многоквартирному дому будет присвоен свой идентификатор, внесена информация о годе постройки и типе здания, а также жизненном цикле здания", - пояснил Якубовский.

"Единую Россию" поддержали в Минстрое, отметив актуальность проблем - существующих механизмов недостаточно, и их нужно расширять, подтверждают в ведомстве. Первый заместитель гендиректора фонда ЖКХ Олег Рурин согласился, что перевести в "цифру" всю информацию по жилищному фонду - это то, что "можно и нужно сделать".

Напомним, ранее Президент России Владимир Путин заявил, что в год нужно сдавать больше двух миллионов квадратных метров жилья - примерно столько же выявляют аварийного за этот период. В середине сентября "Единая Россия" внесла в Госдуму законопроект о едином механизме комплексного развития территорий и сносе ветхих и аварийных домов - он подразумевает возможность всероссийской реновации. В случае, если все заинтересованные стороны придут к компромиссу, власти на местах получат возможности составлять адресные программы по реконструкции и сносу ветхого и аварийного жилья. Сейчас идет его обсуждение перед вторым чтением. Инициатива позволит ускорить обновление жилого фонда в стране.

Расселение аварийного жилья в Карелии находится под постоянным контролем "Единой России" и депутатского корпуса, цитирует пресс-служба регионального отделения партии председателя Заксобрания Карелии Элиссана Шандаловича.

"По действующей программе до конца 2023 года в Карелии должны расселить почти 160 тысяч квадратных метров аварийного жилья. Таким образом, реализация программы завершится почти на два года раньше первоначально запланированного срока. Минстрой региона готовит заявку, ятобы досрочно получить 800 миллионов рублей из фонда реформирования ЖКХ. Весной депутаты поддержали законопроект, по которому застройщикам, предоставляющим 95% площади жилых помещений многоквартирного дома гражданам из аварийного жилья, земельные участки выделяют без торгов. Рассчитываем, что это поможет досрочно выполнить действующую программу и приступить к следующему этапу", - заявил Шандалович.

[**http://rk.karelia.ru/social/edinaya-rossiya-predlozhila-rasselyat-iz-avarijnogo-zhilya-v-individualnye-doma/**](http://rk.karelia.ru/social/edinaya-rossiya-predlozhila-rasselyat-iz-avarijnogo-zhilya-v-individualnye-doma/)

**Похожие сообщения:**

[**Start.sampo.ru, Петрозаводск, 14 ноября 2020, "Единая Россия" предложила расселять из аварийного жилья в индивидуальные дома**](https://start.sampo.ru/news/rk/591538)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 14 ноября 2020, "Единая Россия" предложила расселять из аварийного жилья в индивидуальные дома**](https://news-life.pro/karelia/265649160/)

[**Gorodskoyportal.ru/petrozavodsk, Петрозаводск, 14 ноября 2020, "Единая Россия" предложила расселять из аварийного жилья в индивидуальные дома**](http://gorodskoyportal.ru/petrozavodsk/news/news/65820617/)

[**Прихоперье (prihoper34.ru), ст. Алексеевская, 14 ноября 2020, В "ЕДИНОЙ РОССИИ" ПРЕДЛОЖИЛИ РАССЕЛЯТЬ ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ДОМА**](http://prihoper34.ru/news/media/2020/11/14/v-edinoj-rossii-predlozhili-rasselyat-iz-avarijnogo-zhilya-v-individualnyie-doma/)

[**БезФормата Волгоград (volgograd.bezformata.com), Волгоград, 14 ноября 2020, В "Единой России" предложили расселять из аварийного жилья в индивидуальные дома**](https://svetliyyar.bezformata.com/listnews/avariynogo-zhilya-v-individualnie-doma/88804622/)

[**Восход (газетавосход.рф), п. Светлый Яр, 14 ноября 2020, В "Единой России" предложили расселять из аварийного жилья в индивидуальные дома**](http://газетавосход.рф/?p=8553)

[**Jjew.ru, Москва, 14 ноября 2020, В "Единой России" предложили расселять из аварийного жилья в индивидуальные дома**](http://smolensk.jjew.ru/news/3801409/)

[**Монависта (smolensk.monavista.ru), Смоленск, 14 ноября 2020, В "Единой России" предложили расселять из аварийного жилья в индивидуальные дома**](https://smolensk.monavista.ru/news/3801409/)

[**БезФормата Смоленск (smolensk.bezformata.com), Смоленск, 14 ноября 2020, В "Единой России" предложили расселять из аварийного жилья в индивидуальные дома**](https://smolensk.bezformata.com/listnews/avariynogo-zhilya-v-individualnie-doma/88803732/)

[**Рабочий путь (rabochy-put.ru), Смоленск, 14 ноября 2020, В "Единой России" предложили расселять из аварийного жилья в индивидуальные дома**](https://www.rabochy-put.ru/news/153149-v-edinoy-rossii-predlozhili-rasselyat-iz-avariynogo-zhilya-v-individualnye-doma.html)

[**Монависта (ivanovo.monavista.ru), Иваново, 14 ноября 2020, В "Единой России" предложили расселять из аварийного жилья в индивидуальные дома**](https://ivanovo.monavista.ru/news/3801352/)

[**Jjew.ru, Москва, 14 ноября 2020, В "Единой России" предложили расселять из аварийного жилья в индивидуальные дома**](http://ivanovo.jjew.ru/news/3801352/)

Газета РБК (rbc.ru/newspaper), Москва, 14 ноября 2020

ЦБ вступился за сбережения

Аналитики Банка России критически оценили данные Росстата о финансовом положении россиян

Росстат занижает сбережения россиян, недоучитывая их вложения в ценные бумаги, считают аналитики ЦБ. Обратное искажение, по их мнению, вносят эскроу-счета для покупки жилья: деньгами на них по факту граждане уже не распоряжаются

Статистика доходов и расходов россиян, которую ведет Росстат, искажена двумя факторами - учетом эскроу-счетов в рамках новой схемы финансирования жилищного строительства и, напротив, недоучетом вложений россиян в ценные бумаги, написали аналитики департамента исследований и прогнозирования Банка России в новом выпуске макроэкономического бюллетеня "О чем говорят тренды" (. pdf ). Мнение департамента может не отражать официальную позицию ЦБ.

Специалисты Центробанка проанализировали данные Росстата о доходах, расходах и сбережениях россиян за третий квартал 2020 года (Росстат перешел на квартальную публикацию этих данных с ежемесячной в начале 2019-го). Норма сбережений (доля совокупных доходов, направленных на сбережения - банковские вклады, покупку ценных бумаг, недвижимости и т.д.) в третьем квартале, по данным Росстата, упала до 2% с рекордных 18,2% во втором квартале. Резкое повышение показателя весной и в начале лета было вызвано невозможностью потратить часть дохода из-за карантинных мер и накоплением наличности на руках из предосторожности, отмечают в ЦБ.

Двойной счет

Методика Росстата "немного завышает" норму сбережений через двойной счет сбережений в форме приобретения недвижимости (по договорам долевого участия) и прироста средств на эскроу-счетах. С середины 2019 года привлечение средств дольщиков допускается только с использованием счетов эскроу : средства граждан депонируются на таких счетах в банках до завершения строительства и становятся доступны застройщику только после ввода объекта в эксплуатацию. Прирост средств на этих счетах сейчас включается Росстатом в прирост вкладов населения в составе баланса доходов и расходов, пишет департамент ЦБ. Когда дольщики получают в собственность построенное жилье, эти деньги включаются в статью "Покупка недвижимости на первичном рынке".

"Факт покупки недвижимости до и после введения счетов эскроу в текущей методологии учитывается одинаково. Фактически эскроу-счета сейчас учитываются в составе привлеченных банками средств населения. При этом по экономической сущности эти деньги населению, по сути, не принадлежат: при покупке недвижимости у застройщика денежные средства оказываются замороженными и физическое лицо не может ими свободно распоряжаться", - пояснили РБК в пресс-службе Банка России.

По данным ЦБ, в третьем квартале 2020 года сумма средств на эскроу-счетах выросла на 74%, с 420,3 млрд до 730,5 млрд руб. За последний год объем средств, задепонированных на эскроу-счетах, вырос в 14 раз. Аналитики ЦБ считают, что их нужно вообще исключить из расчета. Без учета прироста эскроу-счетов норма сбережения в третьем квартале составила лишь 0,2% от денежных доходов, или 2,1% с устранением сезонности (примерно на уровне первого квартала 2020 года), отмечается в бюллетене.

Ценные бумаги

Если эскроу-счета завышают норму сбережения по методике Росстата, то недоучет вложений в ценные бумаги, наоборот, занижает ее. В 2020 году произошел существенный рост инвестиций граждан в ценные бумаги, который методология Росстата не учитывает, утверждают в ЦБ. Департамент исследований и прогнозирования оценил чистые вложения населения в ценные бумаги на основе депозитарной отчетности (ее сдают в ЦБ банки и профессиональные участники рынка ценных бумаг). "Наша оценка оказалась в разы больше, чем у Росстата", - отмечается в бюллетене. По оценке департамента Банка России, чистые вложения граждан в бумаги в третьем квартале 2020 года составили 420 млрд руб. против лишь 3 млрд руб. в данных Росстата.

Это означает, что "при полном учете значительного перетока средств на фондовый рынок" оценка уровня доходов населения могла бы быть на 3-3,5% выше, чем текущая, указывает ЦБ. Причем в Банке России считают, что рост доли сбережений, направляемых на фондовый рынок, может оказаться относительно устойчивым на фоне мягкой денежно-кредитной политики и упрощения процедуры открытия брокерских счетов и проведения операций с ценными бумагами.

В методологии Росстата по расчету сбережений в государственных и других ценных бумагах не используется депозитарная отчетность, которая дает полную информацию о вложениях населения во все ценные бумаги, купленные через российских брокеров. Таким образом, текущая методология может недоучитывать инвестиции населения в российские ценные бумаги, сообщили РБК в пресс-службе ЦБ. По данным Банка России, в текущей версии методологии Росстата данные берутся из формы № 0409202 "Отчет о наличном денежном обороте", где учитываются только операции, совершенные за наличные деньги. Но их доля "с учетом развития безналичных расчетов и дистанционных операций с ценными бумагами крайне мала".

За статистику операций с ценными бумагами непосредственно отвечает Банк России, сказал РБК профессор департамента статистики и анализа данных факультета экономических наук НИУ ВШЭ, член общественного совета при Росстате Алексей Пономаренко. "В рамках построения Системы национальных счетов (СНС) есть так называемый финансовый счет, где отражаются изменения по финансовым инструментам. Финансовый счет ведет Банк России, а не Росстат", - подчеркивает он. "Почему данные ЦБ и Росстата разошлись, неизвестно. Финальную оценку изменения финансовых активов должен давать именно ЦБ, у него для этого больше информационных возможностей", - говорит Пономаренко.

"Проводимая работа по развитию методологии формирования финансовых счетов в СНС будет способствовать дальнейшему совершенствованию методологии статистического учета в данном направлении", - утверждают в Банке России.

РБК направил запрос в Росстат.

Льготная ипотека

В Банке России также отмечают, что доля доходов россиян, направляемая на покупку недвижимости, выросла в третьем квартале 2020 года до максимума за период с 2013 года - начала расчета баланса доходов и расходов по новой методологии Росстата. Она составила 3%, или 460 млрд руб. Как отмечается в бюллетене, этому способствовала программа льготного ипотечного кредитования на новостройки - "Программа 6,5", которая значительно увеличила спрос на первичном рынке жилой недвижимости.

Объем ипотеки, выданной с начала 2020 года по конец октября, достиг 3,25 трлн руб., превысив выдачу за весь 2018 год (ранее рекордный для российского ипотечного рынка), сообщил РБК 11 ноября со ссылкой на данные "Дом.РФ" и Frank RG. По прогнозам "Дом.РФ", за весь 2020 год может быть выдано ипотечных кредитов на сумму 3,7 трлн руб.

Объемы покупок недвижимости могут оставаться повышенными вплоть до середины 2021 года, прогнозируют в ЦБ. Программа льготной ипотеки под 6,5% на новостройки продлена до июля 2021 года. Впрочем, после ее окончания спрос на жилье может временно снизиться. "Многие покупатели, зная о конечности действия программ льготного кредитования, могут ускорить покупку жилья и совершить ее раньше, чем планировалось. Таким образом, льготные программы оттягивают на себя будущий спрос, поэтому после их окончания обычно происходит временное снижение спроса", - пишут аналитики Банка России.

[**https://www.rbc.ru/newspaper/2020/11/16/5fad19fa9a794701535b0e93**](https://www.rbc.ru/newspaper/2020/11/16/5fad19fa9a794701535b0e93)

**Похожие сообщения:**

[**TopRUnews (toprunews.com), Санкт-Петербург, 16 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](https://www.toprunews.com/info/120695.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240783272)

[**Новый взгляд (newvz.ru), Москва, 16 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](https://newvz.ru/info/200201.html)

[**RUpolitika.com, Москва, 16 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](http://www.rupolitika.com/info/121076.html)

[**НВ daily (nvdaily.ru), Москва, 16 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](https://nvdaily.ru/info/197035.html)

[**Gorodskoyportal.ru/kavmin, Пятигорск, 16 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](http://gorodskoyportal.ru/news/russia/65859256/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 16 ноября 2020, ЦБ вступился за сбережения**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=FB6884FC-582E-5E40-B657-88D0A7848AF8)

[**Набат (nabat.news), Биробиджан, 16 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели, что Росстат искажает сбережения россиян**](https://nabat.news/2020/11/16/analitiki-tsb-uvideli-chto-rosstat-iskazhaet-sberezheniya-rossiyan/)

**Газета РБК, Москва, 16 ноября 2020, ЦБ вступился за сбережения**

[**Сибирское информационное агентство (sia.ru), Иркутск, 16 ноября 2020, Росстат занижает сбережения россиян**](https://sia.ru/?section=410&action=show_news&id=405096)

[**Мировой кризис (worldcrisis.ru), Москва, 15 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](http://worldcrisis.ru/crisis/3720052)

[**https://www.forbes.ru/newsroom/finansy-i-investicii/413789-analitiki-cb-zayavili-ob-iskazhenii-rosstatom-dannyh-o**](https://www.forbes.ru/newsroom/finansy-i-investicii/413789-analitiki-cb-zayavili-ob-iskazhenii-rosstatom-dannyh-o)

**<https://news.ru/finance/v-cb-zayavili-ob-iskazhenii-rosstatom-dannyh-o-sberezheniyah-rossiyan/>**

[**Sigma-z.ru, Москва, 14 ноября 2020, В ЦБ заявили об искажении Росстатом данных о сбережениях россиян**](https://sigma-z.ru/v-czb-zayavili-ob-iskazhenii-rosstatom-dannyh-o-sberezheniyah-rossiyan/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 14 ноября 2020, В ЦБ заявили об искажении Росстатом данных о сбережениях россиян**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240714473)

[**https://ko.ru/news/rosstat-obvinili-v-iskazhenii-dannykh-o-sberezheniyakh-rossiyan-/**](https://ko.ru/news/rosstat-obvinili-v-iskazhenii-dannykh-o-sberezheniyakh-rossiyan-/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 14 ноября 2020, Росстат обвинили в искажении данных о сбережениях россиян**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240718199)

[**https://www.rbc.ru/economics/14/11/2020/5fad19fa9a794701535b0e93**](https://www.rbc.ru/economics/14/11/2020/5fad19fa9a794701535b0e93)

[**Вести ПК в Воронеже (vrn.vestipk.ru), Воронеж, 14 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](https://vrn.vestipk.ru/archives/176998)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 14 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240725404)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 14 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](https://theworldnews.net/ru-news/analitiki-tsb-uvideli-iskazhenie-sberezhenii-rossiian-v-dannykh-rosstata)

[**Gazeta-News (gazeta-news.ru), Москва, 14 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](https://gazeta-news.ru/61905analitiki-cb-yvideli-iskajenie-sberejenii-rossiian-v-dannyh-rosstata/)

[**Аврора (aurora.network), Москва, 14 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](http://aurora.network/articles/6-jekonomika/85734-analitiki-tsb-uvideli-iskazhenie-sberezheniy-rossijan-v-dannykh-rosstata)

[**24ТОП.kz (24top.kz), Нур-Султан, 14 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](https://www.24top.kz/economy/analitiki-cb-uvideli-iskazhenie-sberezhenij-rossijan-v-dannyh-rosstata/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 14 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/240707016)

[**Besumno.ru, Москва, 14 ноября 2020, Аналитики ЦБ увидели искажение сбережений россиян в данных Росстата**](http://besumno.ru/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B8-%D1%86%D0%B1-%D1%83%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B8-%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B0%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D1%81%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%B5/)

Коммерсантъ # Новосибирск.ru, Новосибирск, 14 ноября 2020

Объемы строительства пошли вниз

Автор: Кичан Михаил

В Сибири замедляются темпы возведения жилья

Объем жилищного строительства в Новосибирской области к ноябрю сократился с начала года на 9,4%. Снижение этого показателя участники рынка связывают с переходом отрасли на эксроу-счета, что, по их оценкам, ведет к удорожанию строительства (в среднем на 10%) на фоне снижения реальных доходов населения. Еще одним фактором они называют взрывной рост ипотечных сделок - строители оказались не готовы к такому спросу на жилье и заявили о "вымывании строительных заделов".

По данным Дом.РФ, объем жилищного строительства в Новосибирской области с начала года по ноябрь сократился на 9,4%. Снижение также зафиксировано в Иркутской области (-16,2%), Красноярском крае (-7,5%) и Алтайском крае (-1%). В шести сибирских регионах отмечен рост: Республика Алтай увеличила объемы жилищного строительства на 47%, Омская область - на 28%, Томская - на 23%, Хакасия и Кемеровская область - на 4% каждая. "В Республике Тыва на 1 января 2020 года не осуществлялось долевого строительства, а сегодня строится один многоквартирный дом площадью 6 тыс. кв. м", - отметил замруководителя аналитического центра Дом.РФ Никита Белоусов. Всего в Сибири с начала года объемы строительства снизились на 5,6%, в России - на 8%.

Несмотря на уменьшение объемов строительства, Новосибирская область сохранила за собой первенство по количеству площадей возводимого жилья - 2,66 млн кв. м. Это 34% от всего объема строящегося жилья в Сибири. В тройку лидеров также вошли Красноярский и Алтайский края, на которые приходятся 2,21 и 1,14 млн кв. м соответственно. Всего в Сибири, по данным Дом.РФ, сейчас возводится 7,86 млн кв. м жилья, из которых 1,1 млн кв. м - за счет средств строительных компаний, без привлечения денег дольщиков. 80% строительства в Сибири сосредоточено в региональных центрах.

В то же время, по данным минстроя Новосибирской области, за девять месяцев 2020 года объем ввода жилья в Новосибирской области оказался на 11% больше показателя за аналогичный период 2019 года: в этом году регион ввел в эксплуатацию 1,15 млн кв. м. Разницу между снижающимся объемом строительства и ростом ввода жилья участники рынка связывают с переходом строительной отрасли на проектное финансирование. С использованием эскроу-счетов в Сибири сейчас возводится больше половины домов - 3,5 млн кв. м, отметили в Дом.РФ, в Новосибирской области - 1,1 млн кв. м (41%).

"С вводом эскроу-счетов в начале 2018 года застройщики увели максимально возможное количество стартапов под старое законодательство. Количество стартапов уменьшилось и продолжает сокращаться", - говорит генеральный директор ГК "Стрижи" Игорь Белокобыльский. Если за девять месяцев прошлого года в Новосибирске было начато строительство 94 многоквартирных домов, то в этом году - 86, отмечает независимый аналитик рынка новостроек Сергей Николаев. По оценке генерального директора "Краснообскмонтажспецстрой" Виктора Плахотникова, строительство с использованием эскроу-счетов приводит к удорожанию стоимости квадратного метра в среднем на 10%. "Чтобы получить банковское финансирование, застройщики вынуждены уменьшать объемы строительства, ведь банк должен быть уверен в том, что все квадратные метры будут проданы в срок.

Не стимулирует объемы и темпы строительства и снижение реальных доходов населения", - говорит директор по управлению проектами и инвестициями ГК "Елка девелопмент" Максим Марков. По его словам, застройщики сегодня зарабатывают не на объемах строительства, как раньше, а на разнице между себестоимостью и коммерческой ценой квадратного метра. "Из-за перехода на эскроу-счета застройщики стараются строить быстровозводимое жилье: панельные или среднеэтажные дома. В результате средняя площадь дома в Новосибирске в сравнении с прошлым годом уменьшилась процентов на 20", - отмечает Сергей Николаев.

Еще одним фактором, повлиявшим на снижение темпов строительства, стал рост продаж жилья в рамках программы льготной ипотеки, говорят участники рынка. По их оценкам, строители оказались не готовы к такому резкому спросу на жилье. "У нас всегда была задача производить жилья ровно столько, сколько требуется рынку. Для застройщика невостребованные квадратные метры - потери в доходах", - говорит председатель совета директоров группы "Мета" Владимир Мартыненков. Сегодня, по его словам, наблюдается "вымывание" квадратных метров в строящемся жилье. "На этот процесс, безусловно, повлияла льготная ипотечная программа. Строительные заделы неуклонно сокращаются", - говорит он.

Государственная ипотечная программа со ставкой 6,5% стартовала в апреле - в первую волну пандемии. По данным Дом.РФ, с января по сентябрь 2020 года в Сибири выдано 143 тыс. ипотечных кредитов, что на 24% больше, чем годом ранее. Из них 27 тыс. кредитов были предоставлены сибирякам по льготной ипотечной программе. Средняя рыночная ставка по ипотеке в округе сейчас составляет 7,4%, что на 2,3 п.п. меньше, чем год назад.

Впрочем, несмотря на снижение объемов строительства, эксперты прогнозируют, что ввод жилья в Новосибирской области по итогам года превысит показатели 2019 года. "В прошлом году застройщики Новосибирской области сдали 1,76 млн кв. м, в этом планируют около 1,9-2 млн кв. м. Не думаю, что мы увидим снижение объемов и в 2021 году. А вот дальше все будет зависеть от возможностей застройщиков. Объемы строительства можно удержать на прежнем уровне", - считает Сергей Николаев. Плановый объем ввода жилья в 2020 году, установленный федеральным проектом "Жилье", составляет 2,14 млн кв. м., в 2021 году - 2,05 млн кв. м.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4573688**](http://www.kommersant.ru/doc/4573688)

Новострой.ру, Москва, 13 ноября 2020

Депутаты требуют больше денег из московского бюджета на решение проблем обманутых дольщиков

Дополнительные средства для достройки домов обманутых дольщиков предлагает предусмотреть в проекте бюджета столицы на 2021 год депутат столичного парламента Александр Козлов. Сейчас, по данным МКСИ, на территории Москвы зарегистрировано 33 проблемных объекта с 11,5 тыс. обманутыми дольщиками, большую часть проблемных ЖК город планирует достроить за свой счет. Мы узнали у экспертов, почему обладая самым большим в стране бюджетом столица не может справится с долгостроями.

"Да, бюджет самый богатый, но в Москве осуществляется и самый масштабный объем строительства и самые масштабные задачи по строительству поставлены именно перед столицей. Проблема обманутых дольщиков здесь не решена только потому, что она имеет более долгий срок появления и, соответственно, необходим более длительный срок для полной реализации тех объектов, которые были выявлены. Для решения задач по достройке жилья практически всех этих 11,5 тысяч граждан используются денежные средства федерального и регионального фондов защиты прав дольщиков. Именно для этого необходимы дополнительные средства как из федерального, так и регионального бюджета - дофинансировать необходимое количество денежных средств, которые будут потрачены на решение проблем этой категории граждан", - комментирует Антон Мороз, вице-президент НОСТРОЙ.

По словам эксперта, если оценивать рынок Москвы, то проблемных объектов с "непонятной" историей достройки с точки зрения источников финансирования сейчас не более 5%.

"Из этих 5% часть объектов достраивается за счет денежных средств застройщиков, которые в состоянии это сделать самостоятельно, плюс по иным механизмам. Поэтому процент фактических проблемных объектов гораздо меньше. Нельзя не заметить, что в столице за последнее время были решены проблемы 19 тыс. обманутых дольщиков", - отмечает Антон Мороз.

Масштабное решение проблемы обманутых дольщиков произойдет при полном переходе на строительство объектов "с нуля" по проектному финансированию, то есть не позднее конца 2022 - начала 2023 года, полагает Мороз. Напомним, что сейчас в России по модели проектного финансирования строится более 45% объектов жилищного строительства.

"Конечно, единичные объекты могут появляться, и в этот период, но это будет связано с мошенническими схемами, а не с легальным строительством жилья застройщиками", - уверен вице-президент НОСТРОЙ.

[**https://www.novostroy.ru/news/investors/deputaty-trebuyut-bolshe-deneg-iz-moskovskogo-byudzheta-na-reshenie-problem-obmanutykh-dolshchikov/**](https://www.novostroy.ru/news/investors/deputaty-trebuyut-bolshe-deneg-iz-moskovskogo-byudzheta-na-reshenie-problem-obmanutykh-dolshchikov/)

ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 13 ноября 2020

В Центробанке считают кредиты главной причиной роста цен

Льготная ипотека может стать камнем преткновения для финансовых властей и той части правительства, которая намерена стимулировать инвестиционную активность. Перед новым главой Минстроя стоит непростая задача - обеспечить до 2030 года возведение 1 млрд кв. м жилья. Ведомство планирует проработать с Минфином и Центробанком (ЦБ) снижение ипотечной ставки. ЦБ, однако, предупредил: программа льготной ипотеки - временная мера, а низкие ставки необязательно делают жилье доступнее. Как пояснила Эльвира Набиуллина, льготные кредиты способствуют росту цен и это обнуляет выгоду для покупателей. Эксперты сообщили, что в этой логике не так.

В России сохраняется потенциал дальнейшего роста ипотеки, сообщила глава ЦБ Эльвира Набиуллина в среду на совместном заседании профильных комитетов Госдумы по основным направлениям денежно-кредитной политики. "Сейчас у нас в стране только около 10% семей имеют ипотечные кредиты, в развитых странах это около 40%", - пояснила она. Однако важно, за счет чего будет происходить дальнейший рост.

"Льготная ипотека существенно ускорила выдачу кредитов. И уже видно, что это влечет за собой ускорение роста цен на жилье на первичном рынке, - сообщила Набиуллина. - И в итоге выгода для потребителей от низких ставок может "съедаться" ростом цен. И доступность жилья (а это главная задача ипотеки) может в результате не увеличиваться, а снижаться".

"Чтобы не оказаться в этой ловушке, мы должны относиться, на взгляд Центрального банка, к льготной ипотеке как и к любому специальному антикризисному инструменту, как к временной мере с ограниченным сроком действия, которая помогает преодолеть провал рынка, но не должна замещать нормальные рыночные механизмы, создавать ажиотажный спрос", - добавила Набиуллина.

По данным ЦБ, на кредиты, предоставленные в рамках льготной "Программы 6,5", "в последние месяцы приходится от 31 до 37% объема выданных ипотечных кредитов". Сама программа "позволила поставить исторические рекорды выдачи кредитов для первичного рынка жилья". Уточним, эта программа была запущена по поручению президента в апреле 2020 года, она предполагает, что государство субсидирует банкам разницу между 6,5%, которые платят заемщики, и рыночной ставкой по ипотеке. Изначально она действовала до ноября, затем Минфин продлил ее до июля 2021-го. Программа имеет определенные требования к максимальной сумме кредита для квартир в новостройках и к первоначальному взносу.

При этом глава ЦБ уверила, что и после завершения льготной программы ипотека останется доступной для населения - произойдет это за счет снижения ставок в экономике, также спросу на ипотеку будут способствовать увеличение доходов населения и экономический рост. Между тем пока что регулятор взял паузу в снижении ключевой ставки, поэтому как на новое смягчение, так и на улучшение экономической ситуации пока остается лишь надеяться. Днем ранее новый глава Минстроя Ирек Файзуллин напомнил, что "до 2030 года мы должны построить практически 1 млрд кв. м жилья".

Так, по новому указу президента о национальных целях развития, к 2030-му необходимо обеспечить увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год.

"Достигать этого будем, в частности, организованной уже сегодня штабной работой с регионами", - сообщил Файзуллин. Кроме того, по его словам, "необходимо поддержать спрос и обеспечить предложение, здесь будет идти работа по снижению ипотечной ставки с Минфином, Банком России".

Как сообщили "НГ" в пресс-службе Минстроя, "снижение ипотечной ставки и увеличение объемов выдачи ипотеки являются одними из ключевых целей федерального проекта "Ипотека", который входит в нацпроект "Жилье и городская среда". "В планах - дальнейшее снижение ставок по ипотечным кредитам", - подтвердил Минстрой.

Многие эксперты пока не увидели признаков какого-то явного противостояния между финансовыми властями и той частью правительства, которая намерена стимулировать инвестиционную и строительную активность.

"Между финансовым и "строительным" блоком нет противоречий. Они одинаково заинтересованы в активизации спроса при сложившихся макроэкономических условиях", - считает гендиректор агентства "Бон Тон" Наталия Кузнецова. "Сегодня все участники рынка недвижимости, кредитные организации, застройщики, госорганы и сами покупатели жилья заинтересованы в льготной ипотеке, - пояснил управляющий партнер компании "ВекторСтройФинанс" Андрей Колочинский. - И конечно, у всех есть осознание, что господдержка не может оказываться на постоянной основе".

"Речь идет о поиске "золотой середины", поскольку есть потребность в стимулировании строительной отрасли, и это задача государственного масштаба, и при этом необходимо учитывать интересы государства по минимизации затрат в секторе", - сказал директор федеральной компании "Этажи" Ильдар Хусаинов.

Часть экспертов, однако, указала на заметную разницу в риторике и ведомственных функциях. "Льготную ипотеку продлили, - обратила внимание руководитель отдела ипотечного кредитования компании "Гранель" Юлия Судакова. - Но финансирование данной программы требует больших бюджетных трат".

"Финансовые власти хотят придерживаться жесткой кредитно-денежной политики. Но поскольку реального роста доходов у граждан нет, единственный способ избежать кризиса сбыта новостроек - наращивать ипотечное кредитование, - отметила управляющий партнер компании "Метриум" Мария Литинецкая. - Однако властям удается находить баланс интересов". "Признаки противостояния есть, так как представители ЦБ и Минстроя дают комментарии с разными акцентами касательно решения о пролонгации программы", - отметил главный эксперт аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

"Снижение ключевой ставки всего лишь нивелирует разницу между льготной ипотекой и обычной. Это ровно то, о чем говорила Набиуллина: снижение ставок в экономике приводит и к снижению ипотечных ставок. Ждать, что вслед за ключевой ставкой ипотечная опустится до среднеевропейских 3-5%, не приходится", - пояснила директор по развитию компании Л1 Надежда Калашникова.

Также эксперты разошлись в своих выводах, действительно ли рост цен уже "съел" всю выгоду от снижения ипотечных ставок. "По данным мониторинга Института экономики города, медианная цена квартиры в Московской агломерации возросла с 6,9 млн руб. в конце 2019 года до 7,9 млн руб. в третьем квартале 2020-го (медианная цена - цена, относительно которой 50% предложений дешевле, 50% - дороже). Здесь рассматривается рынок в целом - первичный и вторичный. При стандартном кредите на 15 лет и первоначальном взносе 20%, ставке 8% (рыночная) платеж по ипотеке при покупке квартиры за 6,9 млн руб. равен 52,7 тыс. руб. в месяц. Аналогичный расчет при покупке квартиры за 7,9 млн руб. и ставке 6,5% показывает, что ежемесячный платеж возрастает до 55 тыс. руб. в месяц, - сообщила исполнительный директор фонда "Институт экономики города" Татьяна Полиди. - Растет не только цена квартиры, но и размер кредита, поэтому снижение ставки нивелируется".

"Выгода покупателей жилья от снижения ставок по ипотеке действительно "съедается" ростом цен на жилье, но не полностью, - говорит, однако, Литинецкая. - Год назад ипотечные заемщики в Москве, как правило, приобретали квартиру площадью 57,8 кв. м почти за 11 млн руб. Сейчас - квартиру площадью 57,4 кв. м за 12,8 млн руб. То есть площадь не поменялась, а цена выросла на 1,8 млн руб. Однако при действовавших тогда условиях кредитования (9,12% на 18 лет) ежемесячный платеж составил бы 83 тыс. руб., а сейчас, даже с учетом повышения цены, - 77 тыс. руб. в месяц (5,93% на 18 лет)". То есть в целом подорожавшая номинально квартира в ипотеку оказалась на 7% дешевле, чем год назад, уточнила эксперт. Впрочем, если бы цены не выросли, то такой объект теперь мог бы быть на 20% доступнее, признала она.

Только ли льготной ипотекой объясняется рост цен на жилье? "Влияет ослабление рубля, которое вызывает дополнительный спрос на первичном рынке, - отметила Судакова. - Из-за снижения депозитных ставок вкладчики также переводят средства в недвижимость, как более доходный актив. Сказываются общие инфляционные издержки, в частности, подорожание стройматериалов".

"Продолжается переход на проектное финансирование (а это рост себестоимости), был скачок доллара, а ведь около 30% стройматериалов и комплектующих от него зависят. При этом в большинстве регионов сокращается предложение, а инвестиции в недвижимость при нестабильности курса и снижении доходности депозитов - растут. Это также подогревает спрос и цены, - пояснил гендиректор сервиса по подбору новостроек Living.ru Кирилл Тимофеев. - Поэтому работает и обратная зависимость - льготная ипотека компенсирует неизбежный рост цен". "С рынка постепенно вымываются дешевые лоты и остаются более дорогие, - уточнил руководитель аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрий Таганов. - Соответственно покупатели вынуждены выбирать из того, что осталось".

"К взрывному росту спроса и цен привела не сама льготная ипотека, а очень сжатый срок действия программы, озвученный изначально, - обратил внимание Тимофеев. - Учитывая продление условий, думаю, рост цен также стабилизируется до стандартных 0,5-1% в месяц".

Источник: Независимая газета

[**http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/v-tsb-schitayut-kredityi-prichinoy-rosta-tsen**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/v-tsb-schitayut-kredityi-prichinoy-rosta-tsen)

Life24.pro, Москва, 13 ноября 2020

Лучший способ заработать на недвижимости - не покупать недвижимость. Мнение эксперта

Рынок недвижимости переживает перерождение на фоне снижения ставок и запуска льготной ипотеки. Такого спроса на объекты не наблюдалось с 2007-2008 гг. Однако цены растут не на все, а только на квартиры, предлагаемые девелоперами на первичном рынке, а "вторичный" рынок все еще находится в состоянии стагнации, сообщил агентству "Прайм" управляющий активами "БКС Мир инвестиций" Андрей Русецкий.

"ЦБ России опубликовал статистику, согласно которой на эскроу-счетах сейчас почти два триллиона рублей средств дольщиков, прирост на один триллион рублей с начала года. При этом 50 % продаж недвижимости у застройщиков обычно приходится на ноябрь-декабрь, то есть рекорды еще обновим", - предположил эксперт.

Русецкий считает, что если до конца года ЦБ снизит ставку еще на 0,25 %, а льготная ипотека будет продлена до конца 2021 года, ажиотаж на первичном рынке недвижимости будет только расти. Ставки на ипотеку для вторичного рынка тем временем будут подтягиваться к ставкам по льготной ипотеке.

"Здесь два основных варианта получения доходов. Первый - это покупка самой недвижимости с последующей переуступкой - более предсказуемый доход, но крайне низкая ликвидность. Второй вариант - покупка акций публичных застройщиков", - рассуждает Русецкий.

Второй вариант предполагает рост стоимости акций застройщиков вместе с ценами на недвижимость, кроме того, компании выплачивают дивиденды. Такой способ может быть более выгоден, чем покупка самой недвижимости. Эксперт отмечает, что только дивидендная часть дохода может вырасти до 10 % годовых.

[**https://life24.pro/life/265603016/**](https://life24.pro/life/265603016/)

**Похожие сообщения:**

[**Бобёр (bober.ru), Москва, 13 ноября 2020, Лучший способ заработать на недвижимости - не покупать недвижимость. Мнение эксперта**](https://bober.ru/news/luchshiy-sposob-zarabotat-na-nedvizhimosti-ne-pokupat-nedvizhimost-mnenie-eksperta)