

Продукты агентства INFOLine были по достоинству оценены ведущими европейскими компаниями. Агентство INFOLine принято в единую ассоциацию консалтинговых и маркетинговых агентств мира "ESOMAR". В соответствии с правилами ассоциации все продукты агентства INFOLine сертифицируются по общеевропейским стандартам, что гарантирует получение качественного продукта и постпродажного обслуживания.



Крупнейшая информационная база данных мира включает продукты агентства INFOLine. Компания Lexis-Nexis с 1973 года интегрирует информацию от 9000 СМИ всего мира, в рамках работы по мониторингу данных о России и странах СНГ сбор информации осуществляет с помощью продуктов агентства INFOLine.



Информационное агентство INFOLine имеет свидетельство о регистрации средства массовой информации ИА № ФС 77 – 37500.

Информационная услуга «Тематические новости»

Индивидуальное жилищное строительство - ИЖС РФ

Демонстрационный выпуск
Периодичность: еженедельно

Информационные услуги для Вашего бизнеса

- Тематические новости
- Отраслевая лента новостей
- Готовые маркетинговые продукты
- Заказные исследования
- Доступ к базе данных 7000 СМИ

и многое другое





Содержание выпуска

Общие новости индивидуального жилищного строительства РФ	5
<i>Более 61 млн кв.м жилья построили в России за семь месяцев 2024 года.</i>	<i>5</i>
<i>Федерация ИЖС: Минсельхоз России взялся за сельскую ипотеку.</i>	<i>5</i>
<i>Федерация ИЖС: Строительный рынок на грани: банкротства растут, но спрос на жилье стабилен.</i>	<i>5</i>
<i>Российские подрядчики предпочитают строить индивидуальные дома из блоков.</i>	<i>6</i>
<i>Только четверть новых загородных домов возводятся из деревянных стройматериалов.</i>	<i>6</i>
<i>Эксперты: почти 70% опрошенных россиян хотели бы переехать из квартиры в частный дом.</i>	<i>6</i>
<i>Эксперты предупредили о подорожании деревянных материалов для ИЖС к осени.</i>	<i>7</i>
<i>Развитие рынка ИЖС подстегнул спрос на услуги по ремонту загородных домов.</i>	<i>7</i>
<i>Усадьбы с бильярдными столами больше не пользуются спросом. "Российская газета". 9 августа 2024.</i>	<i>8</i>
<i>Конкуренция за клиентов рождает все новые стили жилых домов. "Российская газета". 9 августа 2024.</i>	<i>9</i>
Ипотечное кредитование ИЖС.....	11
<i>В России резко снизился спрос на строительство домов в ипотеку.</i>	<i>11</i>
<i>Как купить или построить дом в 2024 году. Обзор ипотечных программ.</i>	<i>11</i>
<i>Циан.Аналитика: Ипотека на ИЖС - 30% от всех выданных в I полугодии 2024 г.</i>	<i>14</i>
<i>ВТБ запустил ипотеку на строительство частных домов с эскроу.</i>	<i>17</i>
Отраслевые мероприятия.....	19
<i>15 августа в инновационном городе Иннополис успешно прошел 43-й съезд участников Федерации ИЖС.</i>	<i>19</i>
Индивидуальное жилищное строительство Московского региона	20
<i>За полгода перечень земельных участков для индивидуального жилищного строительства пополнился 80 объектами (Москва).</i>	<i>20</i>
<i>Председатель Москомархитектуры Юлиана Княжевская: город выделил четыре участка для строительства частных домов в ТиНАО.</i>	<i>20</i>
<i>Председатель Москомархитектуры Юлиана Княжевская: в Троицке выделили участок под индивидуальное жилищное строительство (Московская область).</i>	<i>20</i>
<i>В Егорьевске реализовали на торгах самый бюджетный участок за 24 тыс. рублей в год (Московская область).</i>	<i>21</i>
<i>20 новых коттеджей построят в подмосковном ЖК "Кембридж".</i>	<i>21</i>
<i>Средняя стоимость коттеджа в Подмоскowie составила 24,3 млн руб.</i>	<i>21</i>
<i>"Самолет" начинает еще один проект в сегменте малоэтажного жилья. "Ведомости". 16 августа 2024.</i>	<i>22</i>
Индивидуальное жилищное строительство ЦФО.....	23
<i>Губернатор Белгородской области Вячеслав Гладков: "Все жилье для многодетных семей мы строим только в районах с готовой инфраструктурой".</i>	<i>23</i>
Индивидуальное жилищное строительство СЗФО.....	24
<i>По итогам июля 2024 года в Петербурге сдали в эксплуатацию более 200 тыс. кв. м жилья.</i>	<i>24</i>
<i>Льготная ипотека с эскроу стала доступна в 5 коттеджных поселках под Петербургом.</i>	<i>24</i>
<i>В 2024 году на Вологодщине планируется ввести в эксплуатацию 612 тысяч квадратных метров жилья.</i>	<i>25</i>
<i>В Мурманской области 3,7 тыс. жителей получили "гектар" земли бесплатно.</i>	<i>25</i>
<i>Сделки с землей на курорте в Ленобласти признали недействительными. "Деловой Петербург". 7 августа 2024.</i>	<i>26</i>
<i>Стоячая земля. "Коммерсантъ в Санкт-Петербурге". 8 августа 2024.</i>	<i>26</i>
Индивидуальное жилищное строительство ПФО	29
<i>В Татарстане 39% ипотечных кредитов выдано в сегменте ИЖС.</i>	<i>29</i>
<i>Более 30% взятых в Удмуртии ипотек пошло на покупку или постройку частного дома.</i>	<i>29</i>
<i>Первая сделка по программе "Семейная ипотека" на ИЖС в Башкортостане.</i>	<i>29</i>
<i>Домашний анилаг. "Коммерсантъ-Пермь". 8 августа 2024.</i>	<i>29</i>
<i>Адель Сайфуллина: "Ассоциация объединяет надежных девелоперов". "Коммерсантъ-Башкортостан". 9 августа 2024.</i>	<i>31</i>
<i>ИЖС с ними. "Коммерсантъ-Башкортостан". 9 августа 2024.</i>	<i>32</i>
Индивидуальное жилищное строительство ЮФО	34
<i>Сила компромисса: эксперты ЮФО оценили закон о легализации гостевых домов.</i>	<i>34</i>
<i>НОТИМ: доля ИЖС в объеме строительства Кубани должна вырасти до 70%.</i>	<i>35</i>
<i>На Дону доля ипотек на возведение частных домов в 2024 г. превысила 70%.</i>	<i>36</i>
Индивидуальное жилищное строительство СКФО	37
<i>Объем ввода жилья на Ставрополье в I полугодии 2024 года вырос на 37%.</i>	<i>37</i>
Индивидуальное жилищное строительство УФО.....	38
<i>В Зауралье увеличили областные субсидии на строительство домов в селе (Курганская область).</i>	<i>38</i>
<i>В Курганской области возраст получателей субсидии на покупку жилья увеличен до 65 лет.</i>	<i>38</i>
<i>Василий Ващенко, "ПУСК": как за год запустить производство стройматериалов. "Деловой квартал (Челябинск)". 12 августа 2024.</i>	<i>38</i>
Индивидуальное жилищное строительство СФО.....	41
<i>Загородная Сибирь. "Коммерсантъ-Новосибирск". 7 августа 2024.</i>	<i>41</i>
<i>Было бы желание. Александр Мишустин — о "звоночках" для застройщиков. "ИД "Алтапресс"". 7 августа 2024.</i>	<i>43</i>
Индивидуальное жилищное строительство ДВФО	46
<i>Спрос на ИЖС по ипотеке на Дальнем Востоке и в Арктике вырос в два раза за год.</i>	<i>46</i>
<i>На 20,4% выросло индивидуальное жилищное строительство в Приморье в первом полугодии 2024 года.</i>	<i>46</i>
<i>ГК DARS купила хабаровского застройщика и хочет вложить 19 млрд руб. в два проекта в Хабаровске.</i>	<i>47</i>

Введение

Стремительные изменения в российской экономике последних лет повлекли за собой множество бизнес-трансформаций. К участникам рынка предъявляются все более жесткие требования и они вынуждены непрерывно повышать эффективность своей работы.

Сегодня необходимость улучшения результативности коммерческих, маркетинговых и других отделов изменила подход бизнеса к работе с информацией, открыв новые возможности и риски. Нужными сведениями недостаточно просто обладать, нужно иметь к ним постоянный доступ, хранить в удобном для работы формате и уметь извлекать максимальную пользу из этих массивов данных.

В ответ на потребность рынка в свежей и актуальной информации об инвестиционных проектах, реализуемых на территории РФ, информационно-аналитического агентство INFOLine разработало еженедельный новостной бюллетень "**Индивидуальное жилищное строительство - ИЖС РФ**".

Услуга "**Тематические новости: Индивидуальное жилищное строительство - ИЖС РФ**" – это собранная со всего рынка и систематизированная оригинальная информация о возведении индивидуального жилья, жилых поселков, комплексов коттеджей и таунхаусов в России.

Характеристики информационного бюллетеня:

- информационный бюллетень услуги "**Тематические новости: Индивидуальное жилищное строительство - ИЖС РФ**" включает новости о государственном регулировании, инвестиционных планах, строительстве и реконструкции объектов ИЖС.
- значимые новости содержат справки о компаниях, где предоставлена необходимая **контактная информация** организаций.
- материалы информационного бюллетеня структурированы по **тематическим разделам**.
- периодичность предоставления информационного бюллетеня – **1 раз в неделю**.
- суммарное количество оригинальных публикаций, включенных в один информационный бюллетень, в среднем составляет **30-35 материалов**.

Широкий спектр форматов предоставления "Тематических новостей":



HTML – для чтения в on-line;



Microsoft Word – для чтения и редактирования;



СНМ-архив – для накопления архивов;



PDF – для чтения off-line, для носимых устройств.

Структура выпуска:

- Общие новости индивидуального жилищного строительства РФ
- Ипотечное кредитование индивидуального жилищного строительства РФ
- Нормативные документы
- Отраслевые мероприятия
- Индивидуальное жилищное строительство Московского региона
- Индивидуальное жилищное строительство СЗФО
- Индивидуальное жилищное строительство ЦФО
- Индивидуальное жилищное строительство ПрФО
- Индивидуальное жилищное строительство ЮФО
- Индивидуальное жилищное строительство СКФО
- Индивидуальное жилищное строительство УрФО
- Индивидуальное жилищное строительство СФО
- Индивидуальное жилищное строительство ДВФО

**Источники информации:**

- эксклюзивные материалы, обнародованные компаниями, работающими на данном рынке;
- материалы особых экономических зон, промышленных парков и технопарков, региональных корпораций развития;
- материалы закрытых баз новостной ленты агентства ПРАЙМ, Expert.ru, газет «Ведомости», «Деловой Петербург» и т.п.;
- официальные документы Правительства РФ, федеральных и региональных органов власти (министерств, администраций и др.);
- материалы зарубежных и российских экспертных и аналитических центров;
- публикации в деловых и отраслевых СМИ, материалы новостных лент информационных агентств;
- отраслевые порталы.

Тестовая 30-дневная подписка на услугу даст вам бесплатный доступ к оперативной информации о динамике рынка и колебаниях инвестиционного климата. Для **оформления ДЕМОНСТРАЦИОННОЙ** и за консультацией по продуктам вы можете обратиться по телефонам: +7 (812) 322-68-48 и +7 (495) 772-76-40, а также написать нам на электронную почту str@allinvest.ru. Будем рады ответить на любые ваши вопросы!

Предлагаем вам также ознакомиться с другими направлениями услуги "Тематические новости" по смежным отраслям:

[Объекты инвестиций и строительства РФ](#)

[Промышленное строительство и АПК РФ](#)

[Торговое и административное строительство РФ](#)

[Жилищное строительство РФ](#)

[Дорожное строительство и инфраструктурные проекты РФ](#)

[Промышленное строительство стран Центральной Азии, Кавказа и Республики Беларусь](#)

[Объекты инвестиций и строительства стран Центральной Азии, Кавказа и Республики Беларусь](#)

[Объекты инвестиций и строительства в Республике Казахстан](#)

Информационное агентство INFOLine также предоставляет услуги [индивидуального мониторинга СМИ](#) в соответствии с вашим техническим заданием.

С полным списком тематик вы можете ознакомиться на нашем сайте в разделе ["Тематические новости"](#).

Информационное агентство INFOLine создано в 1999 году для оказания информационно-консалтинговых услуг коммерческим организациям. Основной задачей является сбор, обработка, анализ и распространение экономической, финансовой и аналитической информации. Осуществляет на постоянной основе информационную поддержку более 1000 компаний России и мира, самостоятельно и по партнерским программам ежедневно реализует десятки информационных продуктов. Обладает уникальным программным обеспечением и технической базой для работы с любыми информационными потоками.

Всегда рады ответить на вопросы по телефонам **+7 (812) 322-68-48, +7 (495) 772-76-40**

или по электронной почте str@allinvest.ru

Дополнительная информация на www.infoline.spb.ru и www.advis.ru



Общие новости индивидуального жилищного строительства РФ

Более 61 млн кв.м жилья построили в России за семь месяцев 2024 года.

Ввод жилья в России по итогам января-июля 2024 года превысил 61 млн кв.м, заявил в среду вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

"По итогам семи месяцев мы видим ввод 61,5 млн кв.м (жилья - ИФ)", - сказал Хуснуллин в ходе совещания правительства с президентом Владимиром Путиным в режиме видеоконференции.

Он уточнил, что это на 2% больше, чем за аналогичный период 2023 года.

"Мы эту планку - 100 млн кв.м (жилья в год - ИФ) - перешагнули и намерены ее держать до конца 2030 года", - подчеркнул Хуснуллин.

Также вице-премьер отметил рост индивидуального жилищного строительства.

"В этом году плюсом 23% мы привлекли", - сказал зампред правительства.

"Население верит сегодня в строительство жилья, и только по итогам первого полугодия взнос граждан составил 4,3 трлн рублей", - отметил Хуснуллин.

Ранее вице-премьер сообщал, что ввод жилья по итогам 2024 года превысит 100 млн кв.м, при этом нужно постараться догнать прошлогодний результат.

По итогам прошлого года в России ввели рекордные 110 млн 438,5 тыс. кв.м жилья (+7,5% относительно 2022 года). Более 51 млн кв.м пришлось на многоквартирные дома, около 59 млн кв.м - на ИЖС. (Интерфакс - Россия 07.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Федерация ИЖС: Минсельхоз России взялся за сельскую ипотеку.

Минсельхоз России предложил исключить из программы населенные пункты в радиусе 50 км от столиц регионов и 30 км от городов с населением более 100 тыс. человек.

Это значит, что многие востребованные объекты, которые казанцы рассматривают как альтернативу городскому жилью, могут выпасть из программы

Как это скажется на рынке ИЖС?

1. Снижение доступности: Если изменения примут, популярные районы вокруг Казани окажутся за пределами действия сельской ипотеки.

2. Рост спроса и цен: Спрос на сельскую ипотеку уже превышает лимиты банков в 4 раза. Если программа будет ограничена, это может привести к росту цен на оставшиеся доступные объекты.

3. Альтернативы: Застройщики и покупатели будут вынуждены искать другие финансовые модели и пути расчетов.

Для чего эти изменения?

Цель изменений - снизить нагрузку на бюджет. Программа сельской ипотеки стала очень популярной после завершения других программ господдержки, и бюджетные расходы на нее растут.

Федерация ИЖС отмечает

Сельская ипотека под 3% - это не просто финансовый инструмент, а реальная возможность для многих семей улучшить свои жилищные условия. В условиях, когда ставки по другим видам ипотеки достигают 20%, сельская ипотека становится единственным доступным вариантом для многих. Ограничение программы может привести к серьезным последствиям для рынка недвижимости и снизить доступность жилья для среднего класса. (INFOLine, ИА (по материалам компании) 06.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Федерация ИЖС: Строительный рынок на грани: банкротства растут, но спрос на жилье стабилен.

В первом полугодии 2024 года количество обанкротившихся компаний в сфере строительства выросло на 12%. Что происходит с рынком и почему это не пугает покупателей?

Причины банкротств

Эксперты связывают рост банкротств с тремя основными факторами:

- Дефицит рабочей силы: Строительные компании сталкиваются с нехваткой квалифицированных работников.

- Рост цен на стройматериалы: Увеличение стоимости материалов делает проекты менее рентабельными.

- Снятие моратория на банкротства: Компании, которые ранее могли избежать банкротства, теперь вынуждены закрываться.

Наибольший удар пришелся на небольших и средних подрядчиков, которые не выдерживают колебаний рынка и задержек платежей от заказчиков.

Стабильный спрос на недвижимость



Несмотря на волну банкротств, спрос на недвижимость в России остается стабильным. В январе — июне 2024 года число сделок по покупке жилья в новостройках достигло 439 000, что на 18% больше, чем в прошлом году.

Рост объема строительных работ

Объем строительных работ в России также увеличился на 3,9% год к году с учетом инфляции — до 6,41 трлн рублей. Это говорит о том, что крупные игроки продолжают развиваться и вкладывать в новые проекты. (INFOLine, ИА (по материалам компании) 08.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Российские подрядчики предпочитают строить индивидуальные дома из блоков.

Более 44% индивидуального строительства подрядчиками приходится на долю блочных домов, посчитали в Банке ДОМ.РФ.

"Чаще всего подрядные организации ведут строительство домов из блоков - на их долю приходится более 44%. Больше всего блочных домов строится в Москве, Тюменской, Самарской, Воронежской и Свердловской областях", - говорится в сообщении пресс-службы кредитной организации.

Дома из дерева предпочитают возводить 26%, по этому материалу лидируют Москва, Санкт-Петербург, Новосибирская и Московская области, Красноярский край. Почти 14% занимает доля жилья из кирпича, он наиболее популярен в Татарстане, Ростовской и Тверской области, Краснодарском крае. Доля монолитных домов составляет 2%.

За июнь и июль этого года банк одобрил лимиты финансирования подрядных организаций на сумму 1,8 млрд рублей, что на 60% больше, чем за период с марта по май. Наибольший объем средств получили застройщики Новосибирской области, Москвы и Подмосковья, Красноярского края, Тюменской и Ростовской областей, Краснодарского края.

Руководитель подразделения "Малый и средний бизнес" Банка ДОМ.РФ Анна Корнелюк добавила, что с начала этого года по программе "ИЖС-Подряд" одобрено 3,9 млрд рублей для предприятий малого и среднего бизнеса. (Интерфакс - Россия 07.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Только четверть новых загородных домов возводятся из деревянных стройматериалов.

Рост популярности ИЖС повлиял на перераспределение спроса на стройматериалы. Самыми популярными в этом сегменте стали дома из блоков (44%). Кирпич окончательно растерял свои позиции (14%).

Блочные дома составили более 44% в индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС) в России с привлечением подрядных организаций, передает ТАСС со ссылкой на данные Банка ДОМ.РФ. Больше всего блочных домов строится в Москве, Тюменской, Самарской, Воронежской и Свердловской областях.

Доля деревянного домостроения составила почти 26%, а лидерами являются Московский регион, Санкт-Петербург, Новосибирская область, Красноярский край.

Частные дома из кирпича выбрали почти 14% заемщиков, наиболее популярны они в Татарстане, Ростовской и Тверской области, Краснодарском крае.

С начала 2024 г. банк одобрил 3,9 млрд руб. для предприятий малого и среднего бизнеса. Из них 1,8 млрд выделены за два летних месяца, что на 60% больше, чем за все три весенних месяца текущего года (с марта по май). Наибольший объем финансирования получили застройщики Новосибирской области, Москвы и Подмосковья, Красноярского края, Тюменской и Ростовской областей, Краснодарского края.

Усиление тренда на индивидуальное жилье мотивирует строительные организации предлагать выбор материалов, типовых проектов, оптимизировать сроки строительства и повышать качество работ, резюмировали в банке.

Напомним, что с 1 августа начал действовать "зеленый" ГОСТ для индивидуального жилого строительства. "Зелеными" будут называть здания, которые построены или реконструированы так, чтобы снизить потребление ресурсов и свести к минимуму воздействие на окружающую среду, **рассказывал DK.RU**. Благодаря этому застройщики смогут отметить, что их дома построены по современным стандартам, а само жилье — экологичное. (Деловой квартал 07.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Эксперты: почти 70% опрошенных россиян хотели бы переехать из квартиры в частный дом.

Об этом говорится в предоставленном редакции "РБК" исследовании компании "Лемана ПРО" (ранее "Леруа Мерлен"). Согласно полученным данным, примерно 7% респондентов планируют заняться переездом в 2024 году.

Столь активный интерес к загородному образу жизни аналитики связывают с распространением в сегменте ИЖС ипотечных программ, включая льготные, а также с постоянным совершенствованием законодательного регулирования в этой сфере.

В исследовании отмечается, что в первом полугодии доля ИЖС в общем объеме ввода жилья в РФ превысила 70%. По прогнозам экспертов, до конца 2024 года количество возведенных объектов вырастет на 8% — до 837 тыс.



Строительство дома своими силами вполне реализуемо, но в Лемана ПРО рекомендуют часть процессов доверить профессионалам, поскольку "это позволит получить гарантию на самые сложные и трудоемкие этапы работ".

Рост интереса к сегменту ИЖС отмечают и другие игроки рынка. Так, по оценке ВТБ, за январь — июнь 2024 года в России на строительство частных домов выдана рекордная сумма ипотечных кредитов — более 380 млрд руб., что в два с лишним раза превышает результат первой половины 2023-го.

"На фоне дорогих кредитов на городскую недвижимость треть наших заемщиков предпочли строить дома сами, — подчеркнул начальник управления "Ипотечное кредитование" ВТБ Сергей Бабин и добавил: — Сворачивание льготных программ, очевидно, остудит и этот рынок, но тренд по переезду за город уже не остановить". (tybet.ru 08.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Эксперты предупредили о подорожании деревянных материалов для ИЖС к осени.

По данным опроса АДД, большинство компаний-производителей испытывают нехватку монтажных бригад и других квалифицированных рабочих, что негативно сказывается на итоговой стоимости домокомплектов
Стоимость готовых домокомплектов и пиломатериалов, используемых в индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС), могут вырасти осенью 2024 года еще на 10%, сообщили ТАСС в Ассоциации деревянного домостроения (АДД).

"У наших поставщиков оптовая цена на обрезной пиломатериал естественной влажности из сосны выросла за июль 2024 года на 3%, а наша продукция выросла в цене пропорционально росту стоимости входящего сырья. Учитывая продолжающийся тренд на ИЖС при прочих имеющихся факторах, можно предположить, что осенью нас ждет подорожание пиломатериала еще на 10%, что отразится на подорожании всей стройки", - рассказала член правления Ассоциации, генеральный директор компании "ДДМ-строй" Вера Вавилова.

Традиционно с окончанием летнего строительного сезона и понижением спроса цены на пиломатериалы и домокомплекты несколько понижаются. Но в 2024 году профессиональная ассоциация зафиксировала обратный тренд. "В этом году общая стоимость строительства продолжает уверенный рост. В первую очередь в связи с подорожанием не столько материала стен - древесины, сколько всех комплектующих, включая инженерные сети, инструменты, крепеж и прочее", - сказали ТАСС в пресс-службе ассоциации.

Пиломатериалы в России начали дорожать с июля 2024 года, отметил представитель компании "Техноколь" - члена АДД Олег Фокин. "В июле произошло обоснованное подорожание на хвойный пиловочник +10% в Восточной Сибири, с августа продолжает дорожать сухой хвойный пиломатериал примерно на 12%, как на белорусском рынке, так и на наших сибирских активах, тенденцию на удорожание наблюдаем и в центральной России", - сказал собеседник ТАСС. По этой причине розничная цена домокомплектов, производимых компанией, выросла за последние три месяца на 5%, но по итогам третьего квартала 2024 года можно будет говорить о повышении на 10%, добавил Фокин.

Также, по данным опроса АДД, большинство компаний-производителей испытывают нехватку монтажных бригад и других квалифицированных рабочих, что негативно сказывается на итоговой стоимости домокомплектов.

Розничная стоимость деревянного комплекта для строительства дома, пригодного для внесезонного проживания, площадью 50 кв. м начинается от 1,2-1,5 млн рублей, 100 кв. м - от 3,2-3,5 млн рублей, сообщили агентству в профессиональном объединении. При этом обрезная доска естественной влажности, которая требует досушивания, с доставкой по Московской области обходится производителям сборных домов ИЖС примерно в 23,5 тыс. рублей за куб. м. Как сообщалось ранее, цена на пиломатериал в начале августа 2024 года была на 30% выше, чем в начале августа 2023 года. (ТАСС 16.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Развитие рынка ИЖС подстегнул спрос на услуги по ремонту загородных домов.

Аналитики Авито Услуг изучили, какие услуги по ремонту загородной недвижимости самые востребованные у россиян в летние месяцы, а также выяснили, как за год изменился спрос на ремонтные работы в частных жилых домах

Лето — удачное время для ремонта загородных домов, теплая и сухая погода идеально подходит для всех видов работ.

Аналитики Авито Услуг назвали самые востребованные у россиян услуги по ремонту и отделке дач в летние месяцы, а также изучили, как за год изменился спрос на ремонтные работы в загородной недвижимости.

Россияне стараются отремонтировать дачи до наступления осени

Лето по традиции считается сезоном ремонтов. Россияне торопятся закончить с работами по благоустройству загородной недвижимости до наступления осени, соответственно, спрос на услуги мастеров растет.

В августе 2024 года на треть увеличился интерес россиян к услугам электриков (+34%), сантехников (+30%) и специалистов по дверям (+29%) по сравнению с июлем этого года. Для таких видов услуг хорошая погода играет не последнюю роль. Например, сантехнические работы на дачах и в частных домах, как правило, проводят летом, потому что канализация и водоснабжение в загородных домах обычно автономные, а значит, мастера трудятся на



открытом воздухе. Для установки уличных дверей также выбирают теплое время года, потому что в летний сезон закрепляющие смеси быстро сохнут.

В августе россияне также стали чаще обращаться к мастерам по ремонту и установке потолков и к малярам — спрос на их услуги за месяц вырос на 25% и 24% соответственно. Август — последний месяц, когда комфортно проводить наружные малярные работы. Осенью дождь, ветер и низкая температура могут стать причиной дефектов окрашивания.

Развитие рынка ИЖС подстегнул спрос на услуги по ремонту загородных домов

Рынок индивидуального жилищного строительства в России быстро растет. Развитию этого сегмента во многом способствовало распространение льготной ипотеки на строительство частных домов своими силами. По мере развития рынка индивидуального строительства растет и интерес россиян к услугам по ремонту загородных домов.

В августе 2024 года спрос на услуги по установке и ремонту вентиляции в загородных домах увеличился на 72% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Россияне стали чаще ставить вентиляцию на дачах, потому что она обеспечивает приток свежего воздуха в помещение и нормализует уровень влажности. Это позволяет хозяевам не только чувствовать себя более комфортно, но и избежать таких проблем, как образование плесени в доме.

За год увеличился интерес россиян к работам по изоляции и утеплению домов. В августе 2024 года спрос на эту услугу вырос на 16% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Утепление дачных домов позволяет использовать их в холодное время года и сэкономить на счетах за отопление. Многие россияне, проживающие в квартирах, уже в этом году планируют переехать в частные дома и жить за городом круглый год.

В этом году россияне также стали чаще искать мастеров, специализирующихся на высотных кровельных работах, — в августе 2024 года спрос на эту услугу вырос на 16% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В пятерку самых популярных у россиян услуг по ремонту загородных домов вошли сантехнические, электромонтажные и малярные работы, а также укладка полов и ремонт под ключ. (INFOLine, ИА (по материалам компании) 18.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Усадьбы с бильярдными столами больше не пользуются спросом. "Российская газета". 9 августа 2024

Более 80 процентов россиян мечтают о собственном загородном доме, выяснили недавно специалисты "Почта Банка". Пандемия показала, что загородная недвижимость - это не роскошь, а необходимость, продиктованная современными реалиями. Последние несколько лет спрос как на "голые" земельные участки, так и на готовые коттеджи неуклонно растет. Потенциальных покупателей не пугает ни дефицит предложения, ни цены, которые уверенно двигаются вверх во всех сегментах загородного рынка. Однако сметать любые дома и участки по принципу "лишь бы купить" покупатели все же не готовы, а тщательно и рационально подходят к этому вопросу.

По подсчетам экспертов из "Инком-Недвижимости", спрос на покупку загородного жилья примерно на 20 процентов больше предложения. Хотя объем вводимых площадей за год заметно вырос, домов по-прежнему не хватает.

Большинство из тех, кто мечтает жить в окружении природы, сначала покупают участок. В эконо-сегменте это, как правило, 10 соток, в комфорт-классе - 12 соток, в бизнес-классе - 14 соток, а в элитном - около 20 соток. Но покупка участка - лишь первый шаг на пути к своей загородной мечте. Строительство дома по индивидуальному проекту займет гораздо больше времени, чем покупка готового, однако позволит получить не типовое жилье, а вариант, где будут учтены все необходимые для будущих хозяев нюансы. Сегодня загородный дом - уже не предмет роскоши. Поэтому огромные усадьбы уходят в прошлое, уступая место коттеджам до 150 квадратных метров.

"Тренды на рынке загородных домов стремятся к оптимизации, - уверен руководитель строительной компании HalleHouse Вячеслав Котлов. - Разумное использование пространства продиктовано стремлением тратить средства рационально. Поэтому сейчас как никогда популярна максимальная эргономика в планировочных решениях, а значит, и индивидуальное проектирование".

По словам эксперта, клиенты отказываются от лишних квадратных метров в жилых комнатах. Например, в спальне должны комфортно располагаться кровать, гардероб, рабочее пространство и/или бьюти-зона. Все большую популярность набирают "мастер-блоки" - это когда хозяйская спальня имеет собственную гардеробную и санузел. Аналогичное решение зачастую используют и в детских.

"Самая популярная площадь дома уже несколько сезонов - 100-150 квадратных метров в зависимости от состава семьи, - отмечает Вячеслав Котлов. - Раздутые площади с большим количеством гостевых комнат, дополнительных помещений типа игровых, спортивных или SPA-зон сейчас значительно меньше пользуются спросом даже в премиальном сегменте. Клиенты объясняют это тем, что использоваться такие пространства будут редко, а эксплуатационные расходы нести придется постоянно".

В начале 2000-х годов неизменными атрибутами загородного дома являлись бильярдная, бассейн и спортзал. Сегодня это пережитки прошлого.



"Спортзалы, кинотеатры, сауны, бильярдные уже никому не интересны, - отмечает владелец агентства элитной недвижимости Nika Estate Виктор Садыгов. - Покупатель всегда предпочтет лишнюю спальню с санузлом и гардеробной. На первичном рынке застройщики учитывают эти изменения покупательского спроса".

Многие хотят построить коттедж для круглогодичного проживания в короткие сроки. Но возможно ли построить качественный дом за считанные месяцы - вопрос, на который эксперты отвечают по-разному.

"За два месяца можно поставить каркас, но в реальности тем, кто хотел бы за два месяца заселиться в свой собственный дом, нужно покупать дома с отделкой, так как эти два месяца будут потрачены на поиски мебели и декора", - считает Ирина Жарова-Райт.

Вячеслав Котлов отмечает: что за 2-3 месяца можно построить быстровозводимый дом. Это возможно благодаря тому, что все элементы дома изготавливаются на производстве, при этом каждая деталь промаркирована и имеет специальные пазы, которые позволяют собрать дом по принципу конструктора. Опытная строительная бригада легко соберет его в кратчайшие сроки. А "напечатать" дом из бетонной смеси с помощью 3D-принтера и вовсе можно примерно за семь часов. Но пока такие технологии в России - редкость.

Кстати

В последнее время на загородном рынке появляется все больше умных домов, но к применению такой начинки будущие жители коттеджей подходят очень рационально.

Президент AREA Ирина Жарова-Райт рассказывает, что в основном владельцы частных домов хотят, чтобы в них был установлен набор датчиков, способных заметить протечку, возгорание и несанкционированное проникновение на территорию. Остальные прикладные вещи вроде умных розеток и голосовых помощников интересуют людей в меньшей степени.

"Использование умных технологий безусловно оправданно - ведь значительно удобнее контролировать все, что происходит с системами дома, дистанционно и своевременно, а не приезжать в свое жилье на выходные и обнаруживать аварию, скажем, на линии водоснабжения", - подтверждает Вячеслав Котлов.

Но далеко не все готовы слепо верить датчикам, особенно если приходится покидать дом на продолжительный срок. Поэтому в последнее время заметно растет интерес к страхованию: в апреле число таких запросов выросло почти на 50 процентов год к году. (Российская газета 09.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Конкуренция за клиентов рождает все новые стили жилых домов. "Российская газета". 9 августа 2024

Развитие и рост числа архитектурных бюро расширяет предложения по вариантам исполнения проектов жилых домов.

"Каждое бюро хочет выделиться. Этому способствует и развитие технологий и качества производства, а также тренд на энергоэффективность и экономичность в эксплуатации. Улучшается уровень жизни людей, и, как следствие, растет запрос на больший комфорт, уют, дневной свет, близость к природе", - отмечает Павел Авдеев, председатель комитета Московской торгово-промышленной палаты по предпринимательству в сфере архитектуры, проектирования и строительства.

"Когда девелоперский рынок формировался, было два основных сегмента - дешевое и дорогое жилье, - добавляет гендиректор архитектурного бюро Wowhaus Анна Ищенко. - И то, и то приобретали преимущественно для инвестиционных целей. Покупателя не интересовали планировка и качество среды: квартира была лишь финансовым инструментом. Постепенно рынок стал взрослеть. Даже появились такие специалисты, как продуктологи, которые изучают потребности покупателей. Теперь заказчик озвучивает конкретный запрос, дополняет его деталями. Это усложняет работу архитектора, но позволяет создавать разнообразный и нужный людям продукт".

Тренды в ИЖС

В индивидуальном строительстве жилья площадью до 150 квадратных метров в эконом-сегменте преобладает спрос на одноэтажные дома в стиле барнхаус - это "деревенский лофт" в деревянном каркасном исполнении.

В капитальном строительстве отмечается тренд на одноэтажные дома в стиле хай-тек со свесом кровли, панорамным остеклением и одноэтажные дома в стиле Райта. Для стиля Райта характерны гармония здания с природным окружением, горизонтальная композиция, широкая площадь остекления, открытые и функциональные планировки, натуральные материалы, единство архитектуры и интерьера.

Также сейчас при проектировании индивидуальных жилых домов закладывают высокие потолки - от трех метров, кладовые помещения для кухонь, гардеробные комнаты вместо шкафов.

"Используется различное сочетание отделочных материалов: кирпич со штукатуркой, штукатурка с деревом. Фасады становятся менее плоскими, на них появляются выступы, разные уровни, применяется подсветка домов. Цоколи невысокие, уходят от большого количества ступеней для захода в дом. Также используются теплые полы вместо радиаторов", - говорит Павел Авдеев.

За счет внедрения новых решений и энергоэффективных материалов сокращаются расходы на отопление. Увеличение оконных проемов позволяет получить больше дневного освещения и отчасти уменьшить затраты на электричество.



Многokвартирные дома

Многokвартирные дома любой категории сейчас строят с учетом общественных и коммерческих функций. Застройка становится многофункциональной и направлена на внедрение обслуживающей и социальной инфраструктуры.

"Жилье на первом этаже менее комфортно, поэтому общественные и коммерческие функции здесь - это взаимовыгодная ситуация и для девелопера, и для жителя дома, и для города. Девелопер выигрывает дорогие коммерческие площади. Город получает разгрузку транспортных потоков и экономию городских площадей - нет необходимости строить торговые центры или "дома быта". Малый и средний бизнес охотно покупает и арендует помещения на первых этажах домов", - говорит Анна Ищенко.

По мнению эксперта, в последние пять лет на рынке многоквартрных домов отмечается устойчивая тенденция к повышению качества архитектуры. Даже крупнейшие застройщики, которые занимаются массовым индустриальным домостроением, стараются создать индивидуальный архитектурный облик. Таким образом, общее качество жилой застройки повышается.

Что касается планировочных решений квартир, то их во многом определяют финансовые возможности большей части покупателей.

"подавляющее их число - люди, которые воспользовались льготной ипотекой. Девелоперы подстраиваются под их финансовые возможности, а цены и метражи новых квартир напрямую зависят от условий ипотеки. В условиях программы льготной ипотеки площадь основной массы квартир на рынке определяется максимальной суммой кредита, размером минимального первоначального взноса и стоимостью квадратного метра. Разделив первые две цифры на третью, мы получим наиболее продаваемую площадь. Исходя из этих цифр, большинство квартир в среднем сегменте имеет небольшую площадь. Все остальные предложения на рынке недвижимости считаются эксклюзивными. Эта тенденция будет актуальна как минимум до 2030 года", - предполагает Анна Ищенко.

Инфраструктура и благоустройство

Архитектор Арсен Хаиров отмечает, что сейчас сложно продать жилье без его близости к школам, садикам. Кроме того, новые здания проектируются с учетом доступности общественного транспорта, парковок, пешеходных и велосипедных дорожек. Современная архитектура сегодня старается обеспечить человека всем необходимым в шаговой доступности. Анна Ищенко добавляет, что поэтому девелоперы обустраивают среду так, чтобы для каждой группы жителей было свое пространство с интересными функциями.

Умные дома

Еще один тренд - это применение экосистем умного дома. "Например, растет популярность "умного" стекла, способного регулировать затемнение в зависимости от освещенности. Системы умного дома становятся стандартом, позволяя управлять освещением, отоплением и безопасностью на основе предпочтений жильцов.

Умные дома также становятся частью концепции умного города, где они интегрируются с городскими системами", - отмечает Мария Горденко, замгендиректора по информационным технологиям завода промышленного машиностроения, старший преподаватель факультета компьютерных наук НИУ ВШЭ.

Активно используются нейросетевые технологии. Архитекторы с их помощью могут использовать сложные алгоритмы для создания более эффективных и функциональных пространств. Кроме того, нейросети помогают анализировать данные о потреблении ресурсов и оптимизации их использования.

Что касается стройматериалов, то используются устойчивые и энергоэффективные материалы, биокompозиты, элементы из вторсырья, дерево и натуральные элементы. Но многие материалы были созданы еще в 30-х годах прошлого века и стали востребованы некоторое время назад. Например, популярный газобетон - он более энергоэффективен, экономичен в строительстве, монтаже.

Если же говорить про коммунальные стандарты, то требования по нагрузке на сети не меняются. (Российская газета 09.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)



Ипотечное кредитование ИЖС

В России резко снизился спрос на строительство домов в ипотеку.

Спрос на строительство частных домов в России резко снизился почти на четверть из-за новых требований по семейной ипотеке. Об этом "Известиям" рассказал директор федерального комбината стеновых материалов "Винзер" Денис Жалнин.

"В России отмечается дефицит подрядных организаций, которые готовы строить индивидуальные дома по новым правилам — с открытием эскроу-счетов. Рынок малоэтажного строительства по большей части занят небольшими застройщиками, которые и создавали основной объем предложения в этом сегменте", — сказал он.

По его словам, сейчас спрос на основные материалы для строительства — керамзитоблок и керамический кирпич — пока остается стабильным из-за большого количества ипотечных кредитов на строительство домов как собственными силами, так и с привлечением подрядных организаций, оформленных до 1 июля, однако количество новых заявок сократилось почти на 24%.

"Малые застройщики оказались не готовы к переходу на новые правила кредитования, и в России возникла проблема с поиском подрядных организаций, отвечающих новым требованиям семейной ипотеки, поскольку крупные игроки строительного рынка полноценно так и не вышли в сегмент индивидуального жилищного строительства", — объяснил Жалнин.

Он добавил, что такое снижение хоть и будет носить временный характер, может сказаться на сокращении объемов ввода индивидуального жилья в будущем году.

"Часть малых застройщиков продолжают строить за счет собственных средств и продавать уже готовые дома по рыночным ипотечным ставкам. Многие рассчитывают, что в будущем году кредитно-денежная политика Центробанка изменится, и они реализуют свои объекты уже как готовые, поэтому не спешат переходить на новый формат работы", — подытожил эксперт.

Минфин России 10 июля сообщил продлении семейной ипотеки. Программа распространяется на семьи с детьми, где есть хотя бы один ребенок в возрасте до шести лет. Ставка по программе составит 6%, в том числе для жителей Дальнего Востока. Сумма кредита для жителей Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области — до 12 млн рублей. Для других регионов — до 6 млн рублей. (Известия 15.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Как купить или построить дом в 2024 году. Обзор ипотечных программ.

Собрали основные ипотечные программы, использование которых помогает купить или построить дом.

Рынок ипотеки в индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС) считается одним из самых быстрорастущих. За первое полугодие 2024 года ипотечные заемщики в целом по России получили на строительство индивидуальных домов свыше 380 млрд руб. Это рекордный показатель, который более чем вдвое превышает аналогичный прошлогодний результат.

Какие ипотечные программы сегодня доступны россиянам, которые хотят купить готовый дом или построить его, рассказываем в нашем материале.

Рыночная ипотека на ИЖС: ставки, требования и особенности

Ипотеку на покупку и строительство частного дома можно оформить в рамках стандартных программ. Сегодня все крупные банки предлагают такие продукты. Ставки по ним напрямую зависят от уровня ключевой ставки ЦБ и сейчас находятся на высоком уровне. По данным "Дом.РФ", на начало августа средняя ставка по кредиту на приобретение готового дома составила около 19,95% годовых, на строительство дома — 19,47% годовых. При этом реальные ставки в банках сейчас еще выше.

Например, при покупке дома стоимостью 10 млн руб. и первом взносе 30% (3 млн руб.), сроке кредита 30 лет и ставке 21,6% (предложение крупнейшего банка) ежемесячный платеж при сроке кредита 30 лет составит 128,4 тыс. руб., а рекомендуемый доход для обслуживания такой ипотеки — 164 тыс. руб. "Ставки по ипотеке сейчас высокие. При снижении ключевой ставки ожидается и уменьшение процентов по ипотеке. Но когда это произойдет, пока сказать сложно", — отметила основатель юридического центра "10 Соток", автор подкаста об оформлении земельных участков "Пуп земли" Юлия Толстихина.

Условия и требования по рыночной ипотеке отличаются в зависимости от банка. Как правило, первый взнос по таким программам начинается от 20–30%. Традиционно при выдаче ипотеки на ИЖС банк-кредитор обращает особое внимание на качество залога, отмечает директор развития жилищной сферы "Дом.РФ" Евгений Квасенков. Сам дом должен быть пригодным для проживания, иметь коммуникации. Это может быть как дачный дом, так и коттедж для круглогодичного проживания, а земля может быть в собственности или в аренде. В случае покупки готового дома в залог банку (до полной выплаты ипотеки) перейдет купленный дом и земельный участок, на котором он расположен.

При выдаче ипотеки на строительство частного дома банк может потребовать в качестве залога не только земельный участок, на котором планируется строительство, но и иную недвижимость, например квартиру. Кроме



того, банк может запросить поручительство. "Использование стандартизированных решений, домокомплектов высокой заводской готовности или ранее уже согласованных банком проектов домов и (или) подрядчиков повышает вероятность одобрения ипотечного кредита", — отметил Евгений Квасенков.

Примеры рыночных программ

В Сбербанке ставки на строительство частного дома начинаются от 19,5% годовых для зарплатных клиентов, не для зарплатных — от 20,5%. Необходим первый взнос — от 25,1%. Максимальный срок кредита — 30 лет, а максимальная сумма — 100 млн руб. "Ипотека выдается на строительство дома на своем или арендованном участке или на покупку земли с дальнейшим строительством дома на ней. Строить дом можно самостоятельно или с любым подрядчиком — без аккредитации и других ограничений. Кредит выдается частями", — рассказали в пресс-службе банка. Аналогичные минимальные ставки предлагаются и при покупке готового дома, но здесь первый взнос — от 10,1%.

В ВТБ в рамках стандартных продуктов доступна ипотека на ИЖС по ставке от 19,9% при условии комплексного страхования, цифровых сервисов и подтверждения доходов. Необходим минимальный первоначальный взнос — 25,1%, без подтверждения занятости и доходов — от 35,1%. Максимальный срок кредита — 30 лет, а сумма — 100 млн руб.

Ипотеку можно оформить на готовый дом по ставке от 19,6% годовых. Первый взнос в данном случае ниже — от 15,1% при подтверждении занятости и уровня доходов, без этого — от 30,1%. Год постройки дома не имеет значения, но он должен быть пригоден для проживания. Максимальная сумма кредита — 100 млн руб.

Льготные программы на ИЖС: ставки, требования и особенности

Купить или построить загородный дом позволяют действующие федеральные льготные программы — семейная, IT-ипотека, сельская, дальневосточная и арктическая. Ставки по ним в несколько раз ниже рыночных и варьируются от 2% до 6% годовых. Каждая программа имеет свои ограничения — по сумме кредита, целям, адресатам. "В первую очередь банки обращают внимание на платежеспособность потенциального заемщика, его кредитную историю и другие финансовые аспекты", — отметил директор развития жилищной сферы "Дом.РФ".

Минимальный первоначальный взнос по льготным программам составляет 20–30%. При этом банки вправе потребовать и более высокий первоначальный взнос (например, при сомнениях в платежеспособности потенциального заемщика), отметила исполнительный директор федеральной компании "Этажи" Регина Дыдалина. По льготным программам банки также требуют залог. "Даже в рамках одной программы у разных банков требования к залоговым объектам различны. Основное — жилой дом, который можно будет застраховать, а оценочная стоимость залога будет не ниже суммы по кредиту. При кредитовании строительства в залог идет участок, а после завершения строительства в залог оформляется дом", — уточнила эксперт.

К объекту строительства тоже выдвигаются требования по наличию необходимых коммуникаций, иногда по площади дома, местоположению и инфраструктуре, добавила основатель юридического центра "10 Соток". Есть требования по виду разрешенного использования земельного участка (должны быть виды, разрешающие капитальное строительство дома: ИЖС, ЛПХ). Воспользоваться любой из льготных программ можно только один раз. Исключения составляют случаи изменения состава семьи при рождении ребенка, добавила эксперт.

Дом можно купить у застройщика либо построить с помощью аккредитованной банком подрядной организации или своими силами. При строительстве хозспособом нужно учитывать срок строительства — год, продолжила исполнительный директор федеральной компании "Этажи". За этот срок нужно ввести дом в эксплуатацию, застраховать его и оформить в залог. При строительстве с привлечением подрядной организации стандартный срок строительства — три года, но есть и те, у которых срок составляет до двух лет, обратила внимание она.

Рассмотрим основные льготные программы в ИЖС.

Список федеральных льготных программ, подходящих под ИЖС

1. Семейная ипотека под 6%

В июле 2024 года были обновлены условия семейной ипотеки. Программа действует до 2030 года. Льготным кредитом под 6% могут воспользоваться семьи с детьми в возрасте до шести лет, а также семьи, воспитывающие несовершеннолетнего ребенка с инвалидностью.

Также семейную ипотеку могут получить граждане отдельных регионов и городов:

семьи с двумя несовершеннолетними детьми, проживающие в малых городах численностью до 50 тыс. человек, за исключением территорий Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей;

семьи с двумя несовершеннолетними детьми, проживающие в регионах с низким объемом строительства или проживающие в регионах (всего их 35, с полным списком можно ознакомиться здесь), имеющих индивидуальные программы развития.

Суммы кредитов сохранялись. Для жителей Москвы и Московской области, а также жителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области — 12 млн руб., для жителей других регионов — 6 млн руб. Первый взнос тоже остается на уровне 20%. При рождении ребенка можно рефинансировать ранее выданный кредит. Сейчас можно оформить только один льготный кредит.

Льготный кредит по программе можно потратить на:



покупку готового или строящегося дома у застройщика по договору купли-продажи или по договору участия в долевом строительстве;

строительство дома по договору подряда с применением эскроу-счета, в том числе на покупку земельного участка; рефинансирование ипотеки на приобретение жилья на первичном рынке (и на строительство дома для семей с детьми-инвалидами).

Как пояснили в "Дом.РФ", по новым условиям кредит на строительство частного дома возможен, только если стройка ведется по 214-ФЗ или при заключении договора подряда с использованием эскроу-счета. Само строительство может вестись в том числе с использованием домокомплектов или типового проекта, уточнили в институте жилищного развития.

2. IT-ипотека под 6%

Правительство продлило льготную IT-ипотеку до 2030 года, одновременно с этим изменив ее условия. Новые условия оформления IT-ипотеки начали действовать с 1 августа 2024 года, а одно из главных нововведений — исключение из программы Москвы и Санкт-Петербурга.

Также повышена ставка по кредитам — с 5% до 6% годовых, а лимит будет единым для всех регионов — 9 млн руб. Изменены и требования по зарплате IT-специалистов. Для получения льготного кредита IT-специалист должен иметь доход от 150 тыс. руб. в месяц до вычета НДФЛ в городах-миллионниках, а также в Московской и Ленинградской областях. Для жителей других городов и населенных пунктов минимальная зарплата должна быть от 90 тыс. руб. Возраст заемщика — от 22 до 50 лет включительно, необходимо российское гражданство и первый взнос от 20%.

Льготный кредит можно потратить на покупку:

строящегося жилья в многоквартирных и домах блокированной застройки (таунхаусы, дуплексы), в том числе с земельными участками;

готового жилья в многоквартирных домах, в домах блокированной застройки, в том числе с земельными участками, по ДДУ;

индивидуального жилого дома (ИЖД) в границах территории? малоэтажных жилых комплексов;

не находящихся в границах территории? малоэтажных жилых комплексов ИЖД на земельных участках;

находящихся на этапе строительства ИЖД в границах территории? малоэтажных жилых комплексов;

на оплату работ по строительству ИЖД на земельных участках, если указанное строительство осуществляется по одному или нескольким договорам подряда.

4. Арктическая и дальневосточная ипотека под 2%

Оформить льготный кредит по ставке 2% годовых на покупку или строительство дома можно на территории Дальнего Востока и российской Арктики. Льготный кредит могут оформить молодые семьи, получатели арктического и дальневосточного гектара, переезжающие в указанные регионы учителя, медработники, работники ОПК. Максимальная сумма кредита — 6 млн руб. и 9 млн руб. при строительстве дома площадью больше 60 "квадратов". Нужен первый взнос — от 20%. Срок действия программы — до 31 декабря 2030 года.

Льготный кредит можно потратить на:

покупку готового индивидуального жилого дома у застройщика по договору купли-продажи;

покупку строящегося индивидуального жилого дома у застройщика по ДДУ;

строительство индивидуального жилого дома самостоятельно или с привлечением подрядной организации;

покупку земельного участка с дальнейшим строительством дома;

покупку вторичного жилья в Магаданской области и Чукотском автономном округе;

покупку вторичного жилья в моногородах на территории ДФО и Арктики;

покупку вторичного жилья на сельских территориях ДФО и Арктики;

покупку вторичного жилья на всей территории ДФО и Арктики для вынужденных переселенцев.

5. Сельская ипотека под 3%

Сельскую ипотеку под 3% годовых может оформить любой россиянин, который проживает в небольшом населенном пункте (не более 30 тыс. человек) или планирует туда переехать. Среди требований — регистрация в доме в течение полугода после покупки или строительства, а также первый взнос — 20%. Максимальный размер кредита — 6 млн руб. Программа бессрочная. Но один из ее минусов — высокий спрос и нехватка лимитов, из-за чего банки периодически приостанавливают прием заявок.

Льготный кредит по сельской ипотеке можно потратить на:

покупку готового или строящегося дома у застройщика;

покупку дома на вторичном рынке с земельным участком. Дом должен быть не старше трех лет, если куплен у юридического лица или ИП, и не старше пяти лет, если приобретен у физического лица;

покупку дома блокированной застройки, в том числе с земельным участком;

строительство дома по договору подряда;

строительство дома своими силами с использованием готовых домокомплектов отечественных производителей.

Дополнительные льготы на ИЖС



Купить или построить дом помогают и региональные ипотечные программы для молодых специалистов, учителей и медицинских работников. По таким программам, например, учитель, переезжающий в сельскую местность, получает денежные средства на покупку жилья, добавила Юлия Толстихина. "Он должен отработать по специальности определенное количество времени. Условия программ разные, они существуют в большинстве регионов, в том числе в Крыму, на Крайнем Севере и в центральных регионах России. Денежные средства по таким программам можно потратить как на приобретение готового жилья, так и на строительство частного дома", — уточнила эксперт.

Кроме того, можно воспользоваться военной ипотекой, продолжила она. "Военная ипотека позволяет как купить готовый частный дом, так и построить его, заключив договор со строительной компанией по готовой планировке", — уточнила основатель юридического центра "10 Соток".

При покупке и строительстве дома можно воспользоваться другими льготами. Например, маткапиталом, который можно использовать как первый взнос по ипотеке или для погашения основного долга. Многодетным семьям доступна выплата 450 тыс. руб. для погашения ипотеки. Помимо этого, можно использовать налоговые вычеты, который позволят вернуть часть расходов на строительство дома и выплату банковских процентов по ипотеке. (РБК-Недвижимость 07.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Циан. Аналитика: Ипотека на ИЖС - 30% от всех выданных в 1 полугодии 2024 г.

С 2024 г. ЦБ публикует данные по выдачам ипотечных жилищных кредитов на приобретение и создание объектов ИЖС.

Аналитики Циан выяснили, в каких регионах в 1 полугодии 2024 г. было выдано больше всего таких кредитов и какую долю от общего объема кредитования составляют кредиты на ИЖС.

Дальнейшая статистика – расчеты Циан на основе последних данных ЦБ РФ, опубликованных 30.07.2024.

Еще пять лет назад ипотечные жилищные кредиты на загородную недвижимость или земельные участки в России были большой редкостью, в последние же годы рынок ипотеки на ИЖС динамично развивается.

В 1 полугодии 2024 г. заемщики на загородном рынке могли взять кредит по одной из программ: сельской, безаддресной льготной, семейной, Дальневосточной, Арктической, IT.

В республиках Северного Кавказа доля ипотеки на ИЖС достигает 80% от общего количества выданных ипотек

В 1 полугодии 2024 г. в целом по РФ было выдано 226,2 тыс. ипотечных жилищных кредитов на приобретение и создание объектов ИЖС (83,9 тыс. в 1 квартале и 142,3 тыс. во 2 квартале). Это около 30% от всего количества выданных за этот период ипотек (29,1% в 1 квартале и 30,2% во 2 квартале).

В 6 субъектах РФ выдачи ипотеки на ИЖС превысили половину всех выданных в регионе (56-87%) - это республики Северного Кавказа и юга Сибири с высокой долей сельского населения: Чечня, Ингушетия, Дагестан, Карачаево-Черкессия, Тыва и Алтай.

Минимальные показатели (12-15%) в регионах Крайнего Севера и Дальнего Востока, где мало сельского населения, а рынок загородной недвижимости плохо развит в силу климатических особенностей территорий: Магаданской области, Архангельской области, Чукотском АО, Мурманской области и Хабаровском крае.

В лидерах по выдачам - Московская область, Башкортостан и Краснодарский край

В лидерах по числу выданных кредитов на ИЖС оказались как вполне ожидаемые регионы с наиболее развитым загородным рынком и большими объемами ввода частного жилья - Московская область, Башкортостан, Краснодарский край, Татарстан, Ростовская область, Челябинская область, Свердловская область, так и неожиданные - Москва, Санкт-Петербург (частный сектор в федеральных городах невелик).

Московская область заняла 1 место по числу выданных кредитов на ИЖС (14,5 тыс. за 6 месяцев), несмотря на то, что в регионе не действовала сельская ипотека - т.е. все кредиты были заключены по другим программам с менее комфортными условиями. Отрыв 1 места невелик: в Башкортостане, Краснодарском крае, Москве и Татарстане также было выдано более 10 тыс. кредитов.

Меньше всего ипотек на ИЖС в абсолютном выражении было выдано в Чукотском АО, Ненецком АО и Магаданской области (менее 100 кредитов).

3 из 4 кредитов были выданы на строительство домов и только 1 - на их приобретение

72% всех ипотек на ИЖС в РФ было выдано на строительство домов, 28% - на приобретение, т.е. чаще население предпочитает строить дом самостоятельно, не находя подходящие под конкретный запрос готовые варианты или не доверяя их качеству.

Максимальная доля кредитов на строительство в Тыве (94%), Якутии, Вологодской области, Сахалинской области, Севастополе и Московской области (86-87%). Лишь в 5 регионах, напротив, большинство кредитов было выдано именно на приобретение дома - это республики Северного Кавказа (Чечня, Дагестан, Кабардино-Балкария, Ингушетия), а также Белгородская область.

На ИЖС заемщики берут меньшую сумму на меньший срок, чем на квартиры



Средний срок, на который были выданы кредиты на ИЖС в РФ составил в конце 1 полугодия 2024 г. - 309 месяцев или почти 26 лет. На строительство домов он больше (318 месяцев), чем на приобретение (293 месяца). Средний срок по всем выданным кредитам (ИЖС, первичный и вторичный рынки квартир) в конце 1 полугодия - 310 месяцев, т.е. обычно квартиры заемщики берут в кредит на чуть больший срок, чем дома и участки.

Средний размер выданного кредита на строительство или покупку дома в 1 полугодии 2024 г. составил 2,6 млн рублей - это меньше, чем средний размер всех выданных за этот срок жилищных кредитов (3,7 млн рублей), т.е. на ИЖС заемщики берут меньшую сумму, чем на покупку квартиры.

"В 1 полугодии 2024 г. на ИЖС пришлось 30% всех выданных ипотечных жилищных кредитов в РФ. Пока что по объемам кредитования загородная ипотека заметно уступает займам на покупку городского жилья, но учитывая, что еще несколько лет назад она была редким явлением, рост практически до трети всех выданных кредитов впечатляющим, – комментирует Елена Лапшина, эксперт Циан.Аналитики. – Предложение Минсельхоза по трансформации условий сельской ипотеки вынудит покупателей искать подходящие варианты домов и земельных участков в 30/50 км от столиц регионов и крупных городов, что ограничит применение программы для строительства домов в коттеджных поселках. Такое решение делает недоступным покупку объектов по льготной ставке на значительной освоенной ИЖС территории (до 70%), поэтому если оно будет принято, во 2 полугодии 2024 г. результаты по выдачам кредитов будут менее успешными".

Выданные ипотечные жилищные кредиты на приобретение и создание объектов ИЖС в 1 полугодии 2024 г.

Регион*	Количество выданных ипотечных жилищных кредитов на приобретение и создание объектов ИЖС	Доля ипотечных жилищных кредитов на приобретение и создание объектов ИЖС от общего количества выданных ипотек в регионе	Доля кредитов на строительство дома от общего числа выданных кредитов на ИЖС	Доля кредитов на покупку дома от общего числа выданных кредитов на ИЖС
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	226 236	30%	72%	28%
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	48 836	28%	78%	22%
Белгородская область	1 889	30%	49%	51%
Брянская область	971	22%	54%	46%
Владимирская область	1 508	28%	75%	25%
Воронежская область	3 028	28%	65%	35%
Ивановская область	909	25%	69%	31%
Калужская область	2 013	38%	79%	21%
Костромская область	842	30%	77%	23%
Курская область	1 144	25%	63%	38%
Липецкая область	1 292	29%	67%	33%
Московская область	14 542	34%	86%	14%
Орловская область	602	21%	58%	42%
Рязанская область	1 300	23%	77%	23%
Смоленская область	847	22%	68%	32%
Тамбовская область	796	23%	62%	38%
Тверская область	2 024	34%	81%	19%
Тульская область	2 356	28%	85%	15%
Ярославская область	1 778	31%	83%	17%
г. Москва	10 995	22%	83%	17%
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	17 302	23%	83%	17%
Республика Карелия	614	25%	81%	19%
Республика Коми	940	25%	78%	22%
Ненецкий автономный округ	55	26%	85%	15%
Архангельская область	865	13%	73%	27%



Вологодская область	1 799	30%	87%	13%
Калининградская область	2 054	33%	84%	16%
Ленинградская область	2 231	24%	83%	17%
Мурманская область	607	15%	79%	21%
Новгородская область	738	30%	81%	19%
Псковская область	444	19%	61%	39%
г. Санкт-Петербург	6 955	22%	85%	15%
ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	27 531	34%	71%	29%
Республика Адыгея (Адыгея)	687	35%	65%	35%
Республика Калмыкия	455	30%	63%	37%
Республика Крым	1 329	30%	75%	25%
Краснодарский край	11 612	36%	72%	28%
Астраханская область	2 867	43%	76%	24%
Волгоградская область	2 175	23%	58%	42%
Ростовская область	7 834	34%	72%	28%
г. Севастополь	572	37%	86%	14%
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	15 587	51%	45%	55%
Республика Дагестан	3 556	61%	39%	61%
Республика Ингушетия	633	78%	49,80%	50,20%
Кабардино-Балкарская Республика	783	38%	41%	59%
Карачаево-Черкесская Республика	961	56%	58%	42%
Республика Северная Осетия - Алания	773	32%	68%	32%
Чеченская Республика	4 738	87%	37%	63%
Ставропольский край	4 143	33%	51%	49%
ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	52 233	32%	72%	28%
Республика Башкортостан	12 761	40%	76%	24%
Республика Марий Эл	771	24%	78%	22%
Республика Мордовия	558	21%	70%	30%
Республика Татарстан (Татарстан)	10 818	39%	76%	24%
Удмуртская Республика	3 701	32%	69%	31%
Чувашская Республика - Чувашия	1 186	19%	79%	21%
Пермский край	4 445	28%	74%	26%
Кировская область	1 464	26%	75%	25%
Нижегородская область	3 876	30%	65%	35%
Оренбургская область	3 252	31%	53%	47%
Пензенская область	1 214	19%	67%	33%
Самарская область	3 865	28%	68%	32%
Саратовская область	2 985	34%	67%	33%
Ульяновская область	1 337	22%	72%	28%
УРАЛЬСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	22 912	26%	69%	31%



Курганская область	1 123	25%	57%	43%
Свердловская область	5 609	19%	67%	33%
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	3 053	23%	78%	22%
Ямало-Ненецкий автономный округ	921	19%	74%	26%
Тюменская область	5 295	37%	77%	23%
Челябинская область	6 911	31%	62%	38%
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	28 239	30%	73%	27%
Республика Алтай	710	56%	66%	34%
Республика Тыва	5 025	64%	94%	6%
Республика Хакасия	1 228	43%	74%	26%
Алтайский край	2 802	27%	62%	38%
Красноярский край	3 637	23%	71%	29%
Иркутская область	5 472	40%	75%	25%
Кемеровская область - Кузбасс	2 311	22%	59%	41%
Новосибирская область	4 041	22%	72%	28%
Омская область	2 103	25%	62%	38%
Томская область	910	18%	66%	34%
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	13 596	28%	76%	24%
Республика Бурятия	2 630	43%	69%	31%
Республика Саха (Якутия)	2 921	38%	87%	13%
Забайкальский край	1 715	34%	70%	30%
Камчатский край	381	23%	73%	27%
Приморский край	2 818	24%	78%	22%
Хабаровский край	1 131	15%	73%	27%
Амурская область	918	22%	63%	37%
Магаданская область	86	12%	59%	41%
Сахалинская область	828	29%	86%	14%
Еврейская автономная область	130	21%	63%	37%
Чукотский автономный округ	38	14%	55%	45%

* Приведена статистика по тем регионам, данные по которым размещены на сайте ЦБ
Источник: Циан.Аналитика по данным ЦБ (INFOLine, ИА (по материалам компании) 08.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

ВТБ запустил ипотеку на строительство частных домов с эскроу.

ВТБ запустил ипотеку на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) с применением эскроу-счетов, сообщила пресс-служба банка.

"С 6 августа россияне могут оформить в ВТБ ипотеку на строительство частных домов с использованием эскроу-счетов", - говорится в сообщении.

Оформить эту ипотеку смогут и по "Семейной" программе. По базовым условиям ставка равна 21,2%. Максимальный размер кредита - не более 100 млн рублей, а первоначальный взнос - не менее 25% от суммы строительства.

Напомним, в начале июля Госдума в третьем окончательном чтении приняла законопроект о применении эскроу-счетов при строительстве частных домов.

Как сообщает Минстрой РФ, в конце 2023 года по поручению президента ведомство разработало законопроект, по которому механизм эскроу-счетов распространяется на строительство ИЖС подрядными организациями.





Считается, что закон позволит повысить безопасность и качество домов, а также нацелен защитить денежные средства граждан. Кроме того, что он повлияет на развитие производства домокомплектов, дерево- и металлообработки.

Также в пресс-службе министерства заверили, что скоро во втором чтении будет принят законопроект, предусматривающий корректировки в Налоговый кодекс РФ. Согласно проекту, услуги подрядчиков по строительству индивидуальных домов с использованием счетов эскроу не будет облагаться НДС по аналогии с деятельностью застройщиков, которые возводят многоквартирные дома.

Новая система оплаты, по которой средства участников долевого строительства размещаются на эскроу-счетах, действует с июля 2019 года. Получить деньги застройщик может только после ввода объекта в эксплуатацию.

Для справки: Название компании: *Банк ВТБ 24, ПАО* Адрес: *101000, Россия, Москва, ул. Мясницкая, 35* Телефоны: *+74957772424; +7(495)9602424* Факсы: *+7(495)9804666* E-Mail: info@vtb24.ru Web: www.vtb24.ru Руководитель: *Задорнов Михаил Михайлович, президент - председатель Правления* (Интерфакс - Россия 06.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)



Отраслевые мероприятия

15 августа в инновационном городе Иннополис успешно прошел 43-й съезд участников Федерации

ИЖС.

Экскурсия по ключевым объектам Иннополиса

Первая часть программы включала экскурсию по ключевым объектам Иннополиса, где участники увидели, как интегрируются цифровые технологии.

Эффективное управление финансами в ИЖС от Ирины Екимовских

После экскурсии Ирина Екимовских выступила с презентацией по управлению финансами в загородном строительстве, представила актуальные тенденции и предложила практические рекомендации по эффективному ведению финансов.

Пленарная дискуссия

Обсудили важные вопросы: внедрение механизмов эскроу счетов, изменения в государственной поддержке ипотечных программ, а также проблему потребительского терроризма и возможные пути её решения. Участники активно делились мнениями и искали конструктивные подходы к улучшению ситуации в отрасли.

Во второй части программы участники собрались для получения новых знаний от ведущих экспертов:

Алексей Борисов #ПроИпотеку:

"Рынок ипотеки. Перезагрузка"

Елена Чистанова #ПроФинансы:

Кредитование в рамках продукта "Финансирование подрядчика ИЖС"

Оксана Эдигер #ПроПроцентныеСтавки: "Субсидирование процентной ставки подрядчиками. Новый этап развития ИЖС"

Ленар Бариев #ПроЭскроу

"ИЖС по договору подряда с эскроу"

Наталья Ванюшина #ПроТрансформацию:

"Трансформация ИЖС с Банком ДОМ.РФ"

Алексей Денисов #ПроЦифровизацию:

"Цифровизация и систематизация строительного бизнеса с использованием отраслевой ERP системы T.DGTL"

Съезд завершился свободным общением в неформальной обстановке, где участники смогли пообщаться, обменяться опытом и наладить новые контакты. (INFOLine, ИА (по материалам компании) 15.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)



Индивидуальное жилищное строительство Московского региона

За полгода перечень земельных участков для индивидуального жилищного строительства пополнился 80 объектами (Москва).

Сейчас он содержит 46 свободных участков общей площадью почти 5,9 гектара, где можно возвести около 24 тысяч квадратных метров жилья.

За первые шесть месяцев 2024 года перечень земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) пополнился 80 объектами. Об этом сообщил Министр Правительства Москвы, руководитель столичного Департамента городского имущества Максим Гаман.

"В первые шесть месяцев 2024 года в список участков для индивидуального жилищного строительства были включены объекты общей площадью около 9,3 гектара. На них жители столицы смогут возвести почти 38 тысяч квадратных метров построек. Такой формат позволяет гражданам обустроиться в своем частном доме и при этом иметь доступ к комфортной городской среде, развитой транспортной и социальной инфраструктуре", — отметил Максим Гаман.

На сегодня 37 участков общей площадью 4,16 гектара москвичи уже приобрели. Объекты расположены в Троицком, Новомосковском, Западном, Восточном и Зеленоградском административных округах.

Сейчас перечень содержит 46 свободных участков общей площадью почти 5,9 гектара, где можно возвести около 24 тысяч квадратных метров жилья. Список объектов регулярно пополняется.

Чтобы приобрести землю для строительства частного дома, необходимо выбрать участок из списка доступных объектов и подать заявление в столичный Департамент городского имущества. После этого ведомство опубликует извещение о предоставлении объекта. Договор купли-продажи будет оформлен, если в течение 30 дней не поступит других заявлений. Если подано несколько заявок, проводится аукцион с начальной ценой в размере кадастровой стоимости земельного участка.

Информация о выставленных на торги земельных участках публикуется на инвестиционном портале Москвы. Принять участие в аукционах могут только физические лица. Все этапы реализации городского имущества переведены в электронный вид: жители столицы подают заявки, участвуют в торгах и заключают договоры онлайн. (Сайт правительства Москвы 19.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Председатель Москомархитектуры Юлиана Княжевская: город выделил четыре участка для строительства частных домов в ТиНАО.

Город определил четыре земельных участка под индивидуальное жилищное строительство в Троицком и Новомосковском административных округах. Об этом сообщила председатель Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектура), входящего в Комплекс градостроительной политики и строительства столицы, Юлиана Княжевская.

"Утверждены градостроительные планы земельных участков общей площадью 0,49 гектара в деревнях: Звереве, улица Лучистая, з/у 7, Белоусово, з/у 13Г, Бараново, улица Новая, з/у 50, Фоминское, улица Озерная з/у 33Б. Строительство частных домов сегодня пользуется большим спросом у жителей столицы, такая тенденция позволяет активно развивать социальную, транспортную и коммерческую инфраструктуру территорий ТиНАО", — отметила Юлиана Княжевская.

Ранее заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимир Ефимов рассказал, что в первом полугодии 2024-го москвичи приобрели у города 53 земельных участка общей площадью 6,64 гектара для индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Для справки: Название компании: *Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектура)* Адрес: 125047, Россия, Москва, Триумфальная пл., 1 Телефоны: +7(499)7662125; +7(495)6501154 E-Mail: asi@mka.mos.ru; press.mka@gmail.com; mka@mos.ru Web: www.mka.mos.ru Руководитель: *Княжевская Юлиана Владимировна, председатель* (Сайт правительства Москвы 14.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Председатель Москомархитектуры Юлиана Княжевская: в Троицке выделили участок под индивидуальное жилищное строительство (Московская область).

Земельный участок площадью 0,08 гектара в Троицком административном округе предоставят для индивидуального жилищного строительства. Об этом сообщила председатель Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы, входящего в Комплекс градостроительной политики и строительства столицы, Юлиана Княжевская.



градостроительству города Москвы (Москомархитектура), входящего в Комплекс градостроительной политики и строительства столицы, Юлиана Княжевская.

"Утвержден градостроительный план земельного участка под строительство индивидуального дома общей поэтажной площадью 341 квадратный метр в деревне Фоминское по адресу: улица Озерная, земельный участок 33Б", – поделилась Юлиана Княжевская.

Приоритетной задачей в рамках планирования и реализации градостроительной политики является обеспечение комфортной и доступной инфраструктуры во всех районах столицы. Важным элементом является создание благоприятных и полноценных условий для жизни и работы в новых районах Москвы – Троицком и Новомосковском административных округах.

Для справки: Название компании: Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектура) Адрес: 125047, Россия, Москва, Триумфальная пл., 1 Телефоны: +7(499)7662125; +7(495)6501154 E-Mail: asi@mka.mos.ru; press.mka@gmail.com; mka@mos.ru Web: www.mka.mos.ru Руководитель: Княжевская Юлиана Владимировна, председатель (Сайт правительства Москвы 07.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

В Егорьевске реализовали на торгах самый бюджетный участок за 24 тыс. рублей в год (Московская область).

С 5 по 9 августа в Московской области состоялось 82 аукциона по земельно-имущественным торгам. За этот период самый бюджетный участок был реализован в округе Егорьевск, сообщает пресс-служба Комитета по конкурентной политике Московской области.

"Самый бюджетный земельный участок в аренду для индивидуального жилищного строительства площадью 7,8 сотки были реализованы в округе Егорьевск. В аукционе приняло участие всего 2 претендента. В ходе торгов итоговый размер аренды увеличился в 1,6 раз и составил 24 074 рублей в год", - говорится в сообщении.

Случаи, когда стоимость земельного участка на торгах в Подмосковье остается неизменной или повышается незначительно, фиксируются еженедельно комитетом по конкурентной политике Московской области.

Участвовать в торгах просто, для этого нужно найти доступные лоты на едином портале торгов Подмосковья. (Интернет-портал Правительства Московской области 14.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

20 новых коттеджей построят в подмосковном ЖК "Кембридж".

В подмосковной Истре построят 20 новых малоэтажных домов. Таунхаусы войдут в состав коттеджного поселка "Кембридж". Разрешение на строительство выдано девелоперу ООО "Оптилэнд" Министерством жилищной политики Московской области. Первую часть малоэтажных домов построят в сельском поселении Обушковское в юго-восточной части Истры, вторую половину возведут в деревне Красный Поселок. В проекте запланировано 7 очередей строительства. На данный момент в коттеджном поселке работает детский сад с развивающими группами по системе Монтессори, открыты детские творческие мастерские с занятиями по вокалу, рисованию, акробатике и театральному искусству. В посёлке есть воркаут площадка для физической подготовки подростков или любителей спорта. ЖК "Кембридж" в Истре — это возможность жить в пригороде и иметь доступ к объектам социальной инфраструктуры. В покоем на небольшой замок здании въездной группы расположены универсам, салон красоты, аптека, службы бытовых услуг и семейное кафе.

Для справки: Название компании: Оптилэнд, ООО Адрес: 123154, Россия, Москва, Карамышевская наб., 44 Телефоны: +7(495)7396478 E-Mail: info@optiland.ru Web: www.optiland.ru (Министерство жилищной политики Московской области 08.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Средняя стоимость коттеджа в Подмосковье составила 24,3 млн руб.

За год первичных коттеджей в Подмосковье стало на 59% больше

Эксперты Аналитического центра компании "ИНКОМ-Недвижимость" изучили ситуацию в сегменте коттеджей и участков с подрядом (УСП) на рынке первичной загородной недвижимости Московской области и пришли к выводу, что первичных коттеджей в Подмосковье за год стало на 59% больше, но на всех желающих не хватает. Исследование показало, что в настоящее время на продажу выставлено 7,3 тыс. лотов. За рассматриваемый период число сделок увеличилось на 44%, тем не менее, дефицит предложения сохраняется. Несмотря на это, средняя стоимость первичного коттеджа в годовом выражении снизилась на 6% и составляет 24,3 млн руб. против 25,8 млн руб. год назад. Аналитики компании называют ценовую ситуацию в сегменте коттеджей стабильной. "Предложение пополняется поселками от крупных девелоперов, в связи с чем средний уровень цен может немного уменьшаться, – объясняют эксперты. – И в каждом новом проекте присутствуют объекты более бюджетные, чем в



среднем по рынку". Во второй половине года мы ждем, что активность продолжится, если не произойдут какие-то негативные изменения в макросреде – рынок недвижимости чутко реагирует на все экономические и политические события, – отмечает Дмитрий Таганов, руководитель Аналитического центра "ИНКОМ-Недвижимость". – В спокойных условиях, хотя бы без ухудшений и резких движений, у загородного сегмента хорошие перспективы". (Ведомости 12.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

"Самолет" начинает еще один проект в сегменте малоэтажного жилья. "Ведомости". 16 августа 2024

Группа построит рядом с горнолыжным курортом "Сорочаны" на севере Подмосквы поселок почти на 850 000 кв. м

самолет

Входящая в ГК "Самолет" компания "Самолет загородная недвижимость", по данным ЕГРЮЛ, учредила 13 августа этого года ООО "Специализированный застройщик "Самолет-Яхрома" (СЗ "Самолет-Яхрома"). Эта фирма будет застраивать малоэтажным жильем порядка 700 га рядом с горнолыжным курортом "Сорочаны" в Дмитровском районе Подмосквы, говорят два консультанта, работавшие с этим девелопером. Представитель "Самолета" эту информацию подтвердил, уточнив, что на этой площадке появится поселок на 835 000 кв. м, из которых 690 000 кв. м придется на коттеджи, 125 000 кв. м - на таунхаусы, а остальное - на объекты инфраструктуры (школы, детские сады и поликлиники). Ввести объект в эксплуатацию планируется лишь к 2043 г. По данным "СПАРК-Интерфакса", этот проект будет реализовываться в партнерстве с фирмой "Импульс", которой принадлежит 50% долей в СЗ "Самолет-Яхрома". Ее собственники - учредитель Дмитровской садовой компании Владислав Кольцов и Ирина Милова. Связаться с ними не удалось.

"Самолет" - крупнейший девелопер жилья в России. Согласно данным Единой информационной системы жилищного строительства, в активной стройке у него находится 5,09 млн кв. м недвижимости (для сравнения: у ГК ПИК - 4,94 млн кв. м). Земельный банк компании включает в себя 46,5 млн кв. м. Акционеры "Самолета" - экс-миноритарий "Русской аквакультуры" Михаил Кенин и бизнесмен Павел Голубков. Совладелец одной из компаний группы, "Самолет две столицы", которая строит в Москве и Санкт-Петербурге, - Максим Воробьев, брат губернатора Московской области Андрея Воробьева.

Малоэтажный поселок рядом с "Сорочанами" - пятый проект "Самолета" в сегменте индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и, судя по всему, один из крупнейших. Так, компания уже возводит на 1055 га под Дмитровом комплекс "Дмитров дом" на 852 000 кв. м. Среди других проектов - коттеджные поселки "Истра дом" на Новорижском шоссе, "Пушкино" недалеко от Пестовского водохранилища, Port Emm в Тверской области. Бывший гендиректор "Самолета" еще в 2021 г. говорил в интервью "Ведомостям", что девелопер консолидировал под это направление около 3000 га, на которых может появиться 3,1 млн кв. м малоэтажного жилья. Впрочем, судя по всему, этот портфель с того времени вырос. Помимо площадки у "Сорочан" группа выкупила у "ВТБ недвижимости" 668 га рядом с особой экономической зоной "Максимиша" под Домодедовом. Там планируется строительство 810 000 кв. м недвижимости.

Инвестиции в новый поселок партнер NF Group Ольга Широкова оценивает в 100-150 млрд руб. Директор отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP Андрей Трубочев говорит о 120 млрд руб. Но эти затраты оправданы: малоэтажное жилье пользуется большим спросом у потребителей со времен пандемии коронавируса, говорят эксперты. Индивидуальные дома комфорт- и бизнес-класса стоят намного дешевле, чем городские квартиры, поясняет директор управления элитной недвижимостью компании "Метриум премиум" Анна Раджабова. Кроме того, развитию этого формата способствует и появление различных ипотечных программ, которых еще несколько лет назад просто не было, добавляет основатель bnMAP.pro и "Бест новостроя" Ирина Доброхотова. По ее словам, в первом полугодии 2024 г. на ИЖС выданы кредиты почти на 400 млрд руб. А вот управляющий партнер Key Capital Сергей Камлюк опасается, что условия по ипотечным программам, как и в случае с классическим жильем, могут быть ужесточены, а это создает риски реализации столь масштабного проекта.

И все же новый проект "Самолета" будет пользоваться спросом у покупателей, считают консультанты. В основном коттеджи и таунхаусы будут покупать жители городов в радиусе 300 км от площадки, говорит Раджабова. Камлюк же обращает внимание на то, что у поселка есть и серьезный конкурент. Рядом еще один малоэтажный микрорайон - "Экодолье Шолохово" строит "Инград". К недостаткам участка Раджабова также относит и плохую транспортную связь с Москвой. Впрочем, эксперты не исключают, что девелопер для повышения привлекательности своего проекта возьмет на себя затраты на создание дополнительной дорожной инфраструктуры.

Для справки: Название компании: *Группа компаний Самолет, ПАО (ГК Самолет)* Адрес: 121552, Россия, Москва, ул. Ярцевская, 19 Телефоны: +74959671313; +7(495)1261638 E-Mail: info@samolet.ru; press@samolet.ru Web: <https://samolet.ru>; https://t.me/gk_samolet Руководитель: *Иваненко Андрей Владимирович, генеральный директор* (Ведомости 16.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)



Индивидуальное жилищное строительство ЦФО

Губернатор Белгородской области Вячеслав Гладков: "Все жильё для многодетных семей мы строим только в районах с готовой инфраструктурой".

На еженедельном оперативном совещании областного правительства обсудили текущие работы по строительству домов для многодетных семей в 2024 году.

Так, в 2024 году в планах по реализации программы по обеспечению жильём многодетных семей в Белгородской области построят 31 дом в 10 муниципальных образованиях. Так, в Старооскольском округе – 9 домов, в Белгороде – 7 домов, в Ракитянском районе – 4 дома, в Шебекинском округе и Белгородском районе по 3 дома. Кроме того, по одному дому для многодетных семей построят в Алексеевском, Борисовском, Губкинском, Корочанском, Яковлевском округах и районах. Общий объём выделенных средств составит 250 млн рублей. Срок окончания строительства 31 дома до 15 декабря.

Гендиректор ГУП "Фонд поддержки ИЖС" Павел Деревянко сообщил, что на сегодняшний день во всех муниципалитетах уже начаты работы по строительству домов для многодетных семей из Белгородской области.

"Работы ведутся, но, конечно, понимаем, что есть риски у нас по Белгороду, Шебекино, Ракитному, Борисовке. Например, динамика строительных работ удовлетворительна в Белгороде, есть проблема с подъездными дорогами к объектам", - сообщил Деревянко.

"Прокладывайте сети, занимайтесь созданием твердого асфальтового покрытия. Мы все знаем, что все временные решения потом становятся постоянными, а это никому не нужно. Занимайтесь решением. Мы договаривались с главами ранее о том, что все дома для наших отдельных категорий граждан мы строим в районах с готовой инфраструктурой", - поручил губернатор.

Кроме того, в Ракитном возник вопрос с подрядной организацией. Сейчас там ведутся претензионные работы из-за строительных недочетов. В Борисовке аналогичная ситуация. Если ситуация не исправится к лучшему, то с подрядчиками будет решаться вопрос по их смене. Что касается строительства домов для многодетных семей, то в Шебекино в настоящее время идет строительство только одного из трех запланированных в этом году домов. Это связано с тем, что земельные участки заменяют в связи с их близким расположением вдоль госграницы.

"В эту среду по двум шебекинским участкам я жду доклад. Давайте строить эти дома за полгода на других земельных участках, потому что они (дома) не такие уж и большие, а людей без жилья оставлять недопустимо", - поручил Вячеслав Гладков.

Отметим, что всем участникам программы строят дома площадью от 70 до 180 квадратных метров, в каждом из которых будут предусмотрены детские комнаты, спальня, кухня-столовая и гостиная. Жильё предоставляется в собственность бесплатно, на каждого члена семьи — по 18 квадратных метров. Критерии отбора для участия в программе:

- в составе семьи должно быть 3 и более детей до 18 лет или же старше, но обучающихся по очной форме обучения в возрасте до 23 лет;

- постоянное проживание на территории области не менее 5 лет;

- признание семьи малоимущей и нуждающейся в жилом помещении.

Напомним, что данная программа стартовала в 2022 году по инициативе губернатора Белгородской области Вячеслава Гладкова. Министерство строительства области в своих социальных сетях и на официальном сайте подробно информирует о реализации программы и условиях участия в ней.

Добавим, что в 2025 году запланировано обеспечить жильём не менее 30 белгородских многодетных семей на общую сумму 250 млн рублей. Губернатор Вячеслав Гладков поручил областному Минстрою определиться с перечнем земельных участков не позднее 15 сентября текущего года.

Для справки: Название компании: Фонд поддержки ИЖС, ГУП Адрес: 308009, Россия, Белгородская область, Белгород, ул. Князя Трубецкого, 28 Телефоны: +7(4722)273790 E-Mail: fond@beligs.ru Web: beligs.ru Руководитель: Деревянко Павел Александрович, и.о. генерального директора (INFOLine, ИА (по материалам Администрации Белгородской области) 19.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)



Индивидуальное жилищное строительство СЗФО

По итогам июля 2024 года в Петербурге сдали в эксплуатацию более 200 тыс. кв. м жилья.

Застройщики Петербурга в июле 2024 года ввели в эксплуатацию 215,8 тыс. кв. м жилья, включая более 13,5 тыс. кв. м в секторе ИЖС. Год назад строители сдали более чем на 50 тыс. кв. м меньше. К 1 августу текущего года в городе введено более 1,613 млн кв. м нового жилья.

По информации комитета по строительству Санкт-Петербурга, в прошлом месяце новое жилье было построено в четырех районах города. Больше всего квартир сдано в Московском районе, где застройщики ввели в эксплуатацию четыре дома на 2302 квартиры общей площадью 82,8 тыс. кв. м. В Выборгском районе ввели в строй 58,5 тыс. кв. м в шести домах на 1011 квартир. В Колпинском районе построили три новых жилых дома на 35,9 тыс. кв. метров в 1026 квартирах. В сегменте ИЖС в июле сдали 86 домов.

В июле 2023 года девелоперы ввели в эксплуатацию 163,7 тыс. кв. м жилых помещений, а к 1 августу прошлого года в городе было сдано почти 1,94 кв. м жилья.

Ранее "Ъ-СПб" писал, что до конца 2029 года власти Санкт-Петербурга пообещали помочь с жильем более 45 тыс. петербургских семей. (Коммерсантъ 06.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Льготная ипотека с эскроу стала доступна в 5 коттеджных поселках под Петербургом.

Группа компаний "Максимум Лайф Девелопмент" в пяти своих коттеджных поселках под Санкт-Петербургом открыла возможность оформления льготной ипотеки на строительство частных жилых домов с использованием эскроу-счетов.

Только с использованием эскроу покупателям доступна кредитная ставка в размере 6% годовых по семейной и ИТ ипотеке.

Максимальная сумма займа по семейной ипотеке на строительство частного жилого дома сейчас составляет 12 млн рублей, по ИТ-ипотеке – 9 млн рублей с возможностью увеличения до 18 млн рублей. Минимальный первоначальный взнос в каждом случае – 20,1% от суммы кредита. Срок займа – до 30 лет. В сделках с расчетами через счета эскроу "Максимум Лайф Девелопмент" не вводит удорожание стоимости дома.

Льготная ипотека с использованием эскроу доступна в коттеджных поселках, расположенных во Всеволожском районе Ленобласти ("Токсово ОзероПарк", "Ёлки LIFE" и "Колтуши Парк"), Тосненском и Гатчинском районах ("Нурмала" и "Павловская Жемчужина").

- Сегодня использование эскроу-счетов на загородном рынке стало единственной возможностью получения льготного ипотечного кредита со ставкой 6%. Расширение практики эскроу на загородный рынок повышает его прозрачность. Покупатели теперь будут максимально уверены в том, что им сдадут новый дом в срок и по тому проекту, который они утвердили с застройщиком. К тому же эскроу-счет дает возможность зафиксироваться в цене домовладения. Клиент может спокойно планировать свои финансы на будущее обустройство жилья, не думая о том, что придется заниматься какими-то доработками или доплатами в части строительных работ, - говорит генеральный директор ГК "Максимум Лайф Девелопмент" Игорь Карцев. – Для игроков загородного девелопмента практика эскроу-счетов также будет полезна. Рынок выходит на новый уровень, здесь будут работать только уверенные в своих компетенциях застройщики. В итоге вырастет качество загородного образа жизни.

Как и в практике городского девелопмента, строительные компании при оформлении сделок с использованием эскроу-счетов будут получать оплату за возведенные частные загородные дома только после подписания акта сдачи-приемки с покупателем без замечаний с каждой стороны.

Для покупателей остается возможность привлечения ипотечных кредитов без использования эскроу-счетов. В этом случае кредитные ставки будут составлять более 20%.

Дополнительная информация

Группа компаний "Максимум Лайф Девелопмент" - мультиформатный девелопер, представленный в Санкт-Петербурге, Ленинградской и Мурманской областях в сегментах городской, загородной, коммерческой и промышленной недвижимости. Работает на рынке с 2000 года.

Под управлением холдинга находится 19 коттеджных поселков и загородных жилых комплексов на территории Ленинградской и Мурманской областей общей площадью более 600 га, рассчитанных на проживание свыше 5500 человек. "Максимум Лайф Девелопмент" реализует проекты во Всеволожском, Ломоносовском, Гатчинском и Тосненском районах Ленобласти.

В 2022 году "Максимум Лайф Девелопмент" стала победителем XVIII Межрегиональной ежегодной премии в сфере недвижимости "КАИССА" в номинации "Лучший загородный проект" с жилым комплексом Токсово ОзероПарк, а в 2023 году в номинации "Лучший клиентоориентированный застройщик". Кроме того, Токсово ОзероПарк в 2023 и 2024 годах стал финалистом федеральной премии в области загородной недвижимости "Посёлок года" в номинации "Лучший региональный проект-концепция посёлка класса Комфорт".





В 2023 году "Максимум Лайф Девелопмент" начала реализацию проектов промышленного парка М-18 в Ленинградской области и апарт-отеля Life Apart Октябрьская в Санкт-Петербурге. Игорь Карцев в 2023 году назначен общественным представителем Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге.

Для справки: Название компании: Максимум Лайф Девелопмент, ООО Адрес: 199106, Россия, Санкт-Петербург, л-я 26-я В.О., 15, к. 2А, пом. 117Н Телефоны: +7(812)3229808 E-Mail: info@maximum.life Web: <https://maximum.life>
Руководитель: *Карцев Виктор Романович, генеральный директор* (INFOLine, ИА (по материалам компании) 14.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

В 2024 году на Вологодчине планируется ввести в эксплуатацию 612 тысяч квадратных метров жилья.

В рамках нацпроекта "Жилье и городская среда", инициированного Президентом РФ, в Вологодской области реализуется региональный проект "Жилье". Его цель - улучшение условий для проживания граждан.

"Между Вологодской областью и Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства России заключено соглашение о реализации регионального проекта "Жилье", которое устанавливает плановые значения по двум показателям – объем строительства и ввод жилья в рамках мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства", – рассказал начальник Департамента строительства области Антон Блюдов.

На 2024 год плановое значение этого показателя установлено в размере 440 тыс. кв. м.

В первой половине текущего года на территории Вологодской области введено 365,5 тыс. кв. м, что на 4% больше аналогичного периода прошлого года. Фактически на сегодняшний день план выполнен на 83%.

"Предполагается, что плановое значение показателя по объему жилищного строительства в текущем году будет достигнуто и перевыполнено. Ввод жилья в 2024 году оценивается на уровне 612 тыс. кв. м, что составляет 139% от плана. В их числе 262 тыс. "квадратов" в многоквартирных домах и 350 тыс. кв. м индивидуального жилья", – отметил начальник Департамента строительства области Антон Блюдов.

В соответствии с соглашением с Минстроем России на 2024 год в рамках программы "Стимул" предусмотрен ввод жилья площадью 116,19 тыс. кв. м. Из них 27 тыс. кв. м - в Южном районе города Вологды, 8,5 тыс. кв. м - в 108 и 144 микрорайонах Череповца, 30,2 тыс. кв. м - в проекте планировки территории района Ананьино и 42,5 тыс. кв. м - в Зашексинском районе города Череповца, 8 тыс. кв. м - в проекте планировки территории в границах Окружного шоссе г. Вологды.

По состоянию на 1 августа 2024 года данный показатель выполнен на 33% от плана и составил – 38,5 тыс. кв. м жилья. (Официальный сайт Правительства Вологодской области 09.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

В Мурманской области 3,7 тыс. жителей получили "гектар" земли бесплатно.

Земельные участки по программе "Гектар Арктики" в Мурманской области получили около 3,7 тыс. человек. Общая площадь участков превысила 2,7 тыс. га. Об этом, как передает "Интерфакс", на полях межрегиональной конференции, посвященной реализации программы "Гектар" на Дальнем Востоке и в Арктике, сообщила министр имущественных отношений Мурманской области Виктория Минкина.

"Полученный гектар северяне используют как для индивидуального жилищного строительства, так и для бизнеса. 60-70% участников — это активные молодые граждане, которые хотят совместить свою жизнь на собственной земле с бизнесом. О строительстве жилых домов получено 150 уведомлений", — отметила Минкина.

Пять получателей "гектара" воспользовались возможностью взять арктическую ипотеку, которая распространяется на программу. Еще 95 северян получили региональную субсидию на строительство дома по программе "Свой дом в Арктике". Она позволяет некоторым категориям северян получить сертификат на выплату от 1 млн до 1,5 млн руб. на строительство частного дома, покупку домокомплекта или готового дома.

С января по июнь 2024 года количество заявок на участие в программе "Гектар" на Дальнем Востоке и в Арктике достигло 16,7 тыс. штук, что на 32% выше аналогичного показателя прошлого года, в котором было подано 12,7 тыс. заявок, ранее сообщили РБК в аппарате полномочного представителя президента в Дальневосточном федеральном округе Юрия Трутнева.

Госпрограмма "Гектар Арктики" стартовала 1 августа 2021 года. Она позволяет на безвозмездной основе получить земельные участки для строительства дома или дачного участка, предпринимательской деятельности и сельского хозяйства в Архангельской и Мурманской областях, Ненецком автономном округе, Ямало-Ненецком автономном округе, республиках Карелия и Коми. Участником программы может стать любой желающий вне зависимости от территории проживания. В Мурманской области под программу выделили более 730 тыс. га земли, что составляет более 5% территории области. Авторы инициативы считают, что мера поможет предотвратить отток населения с Крайнего Севера.

Не теряет актуальности и такой способ северян улучшить свое благосостояние и условия проживания как арктическая ипотека. К 1 июня 2024 года льготные кредиты по программе получили 4,5 тыс. молодых семей по



всей России. Мурманская область — в лидерах по темпам реализации. По состоянию на 1 июня по программе "Арктическая ипотека" выдали более 300 кредитов на общую сумму более 730 млн руб., а одобрили — более 1 тыс. (РБК-Мурманск 08.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Сделки с землёй на курорте в Ленобласти признали недействительными. "Деловой Петербург". 7 августа 2024

Сделки по продаже земли с коттеджами на курорте "Лесная рапсодия", принадлежащем семье миллиардера Александра Евневича, признаны недействительными.

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск Анатолия Григорьева к ООО "125 квартал" и Николаю Евневичу, сыну Александра Евневича (№38 в Рейтинге миллиардеров "ДП" — 2023), об оспаривании сделок. Спор возник из-за загородного курорта "Лесная рапсодия", расположенного на Большом Симагинском озере, недалеко от Зеленогорска. В него входят отель, коттеджи, рестораны, инфраструктура для отдыха, крупный участок земли и т. д. Стоимость размещения в комплексе в летний период — от 13,8 тыс. рублей в сутки.

Права на недвижимость принадлежат ООО "125 квартал". Его выручка, по данным сервиса "Контур.Фокус", в 2023 году составила 184,6 млн рублей, чистая прибыль — 117,7 млн. Сейчас 90% долей компании находятся на балансе самого ООО, ещё 10% принадлежат гендиректору "125 квартала" Виктору Фомину. С февраля компания находится в стадии ликвидации.

Ранее семья Евневич, среди активов которой сеть магазинов "Максидом", ГК "Орими трэйд", крупный производитель чая и кофе, развивала курорт в партнёрстве с Григорьевым. В 2020 году он покинул ООО "125 квартал", учредителями которого в разное время также числились Мария (№50 в Рейтинге миллиардеров "ДП" — 2023) и Николай Евневич — дочь и сын Александра Евневича. На момент выхода доля Григорьева составляла 33%, остальные 67% принадлежали Николаю Евневичу. "125 квартал" выкупил долю Григорьева, в мае 2021 года перечислив продавцу 36,3 тыс. рублей (номинальную стоимость доли). Такая сумма не устроила Григорьева, потребовавшего от компании в арбитраже 435 млн рублей — действительной, по его оценке, стоимости долей. Этот процесс не завершён.

Параллельно Григорьев оспорил сделки по продаже в марте 2021 года "125 кварталом" Николаю Евневичу восьми участков земли с 15 коттеджами за 60,1 млн рублей (размер участков — 4,6–25,3 тыс. м²). Покупатель заплатил за них 44 млн рублей, указано в материалах дела.

Однако рыночная стоимость этого актива, подсчитал суд, опираясь на экспертизу, составляет 360,9 млн рублей (земля — 303,8 млн, дома — 57,1 млн). Сведений о существенном изменении цен на недвижимость в январе–феврале 2021 года не представлено, отметил суд.

Недавно арбитраж признал эти сделки недействительными и обязал Николая Евневича вернуть имущество "125 кварталу", а компанию — деньги покупателю.

"Истец оспаривает сделки, приводя единственный довод — опасения, что имущества для расчётов по выплате действительной стоимости доли будет недостаточно. Суд, не дожидаясь определения стоимости и проведения расчётов, признал сделки компании недействительными. Уже одно это основание делает решение преждевременным и необоснованным", — считают в адвокатском бюро "Прайм Эдвайс", представляющем интересы Николая Евневича.

С Анатолием Григорьевым "ДП" связаться не удалось.

"Кейс "Лесной рапсодии" — это наглядная демонстрация будущего для партнёров, которые не могут достичь согласия на стадии выхода из бизнеса, — говорит партнёр юркомпании "Маранц, Соловьёв и партнёры" Александр Соловьёв. — Миноритарный участник за 3 года судебных разбирательств всё ещё не добился решения о взыскании стоимости доли. Мажоритарный участник смог затянуть процесс выплаты и выиграть время, способное изменить расстановку сил".

Ответчик будет подавать апелляционную жалобу и в полном объёме обжаловать решение, говорят в адвокатском бюро. По мнению Александра Соловьёва, с учётом кратного занижения цены продажи отмена решения суда в апелляции маловероятна. (Деловой Петербург 07.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Стоячая земля. "Коммерсантъ в Санкт-Петербурге". 8 августа 2024

Участки

Цены на землю под жилищное строительство в Петербурге за последние полгода не изменились, говорят эксперты. Девелоперы продолжают миграцию в Ленобласть, приобретая крупные участки под комплексное освоение.

Александр Волошин, заместитель руководителя филиала IBC Real Estate в Санкт-Петербурге, говорит, что за последние полгода цены на участки под жилое строительство при расчете на квадратный метр возводимых улучшений не изменились ни в экономе, ни в премиум-сегменте. "Диапазон цен остался на уровне от 20 до 60 тыс. рублей на квадратный метр улучшений", — указывает он.



По-прежнему на рынке наиболее востребованы участки с высокой готовностью разрешительной документации, это позволяет девелоперам выйти на стройку в кратчайшие сроки, что очень важно при текущей ключевой ставке и дорогом проектном финансировании. В таких условиях увеличилась доля расчетов с владельцами земельных участков с отложенными платежами по заранее оговоренной покупной цене с выручки от продаж квартир, а также с возможной премией по результатам, замечает эксперт.

"Девелоперы продолжают рассматривать земельные активы для покупки, и мы наблюдаем инвестиционные сделки в данном сегменте. Они по-прежнему доминируют в общем объеме инвестсделок в Петербурге и, как и на протяжении последних десяти лет, составляют до 50% от общего объема сделок", — говорит господин Волошин.

Он добавляет, что в последние полгода произошли крупные сделки с большими земельными массивами под застройку фазами в Кутузи, Петергофе, а также в других районах Ленобласти на границе с Петербургом.

Алла Сидоренко, партнер компании "Бестъ. Коммерческая недвижимость", отмечает: "Ожидание принятия новых Правил землепользования и застройки, ставки по депозитам (16–18%) против ставок капитализации (5–11%) и увеличение себестоимости строительства, а также отсутствие предложений двигают крупные строительные компании города в Ленинградскую область для пополнения собственных земельных банков и реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ)".

Она подсчитала, что стоимость 1 га в городе варьируется от 600 млн до 1,8 млрд рублей в зависимости от локации, общей площади и степени подготовки участка. "В высоком спросе остаются участки с готовой градостроительной документацией в связи с максимально эффективной реализацией проектов в короткие сроки", — указывает она.

За счет намыва

Гендиректор компании "МК-Элит" Петр Войчинский говорит, что в городе пополнение земельных участков сегодня происходит в значительной мере за счет намывных территорий. "Жилья у воды еще будет появляться много. Город развивается именно в этом направлении, задействуя как каналы, так и большую воду — залив. К существующему южному намыву Васильевского острова площадью почти 500 га добавляется северный, который даст еще около 170 га. Комплексы с прекрасными видовыми характеристиками, престижные проекты у воды появляются и будут расти на севере в Лахте, перспективен и юг в районе "Балтийской жемчужины". В историческом центре практически освоен Петровский остров, сейчас активно застраивается набережная Средней Невки. Будет расти предложение в сторону Ольгино, несмотря на сложность строительства на торфяниках и сложных грунтах. Крупные пятна в центре уходят под редевелопмент — застройщики осваивают крупные лоты у перспективных локаций в центре: участок бывших заводской территории на Кожевенной линии выкупила "Легенда", RBI преобразила территорию закрытого Левашовского хлебозавода", — перечисляет господин Войчинский.

Антон Орлов, директор отдела продаж земли и девелоперских проектов Nikoliers, считает, что если в прошлом году в основном приобретались участки "быстрого приготовления" — "купил, вышел, построил, продал", то в этом году у девелоперов интерес сместился к долгосрочным проектам, по которым надо готовить градостроительную документацию, делать мастер-планы. "Плюс, конечно, большие массивы со сроками реализации 5–10 лет в области. Оценив, что, несмотря на весь скепсис, такие большие проекты в области в формате "пятнадцатиминутного города" достаточно востребованы у покупателей, застройщики в первом полугодии активно покупали такие участки. Главными акторами выступили GlogaX, которая приобрела почти 300 га, и краснодарская Dogma с покупкой большого участка в Пушкинском районе", — делится он.

В городской черте большая часть сделок продолжала прошлогодний тренд — "время — деньги": девелоперы предпочитали покупать участки с готовой документацией, говорит господин Орлов. "Думаю, в ближайшие полгода-год эти две тенденции будут довлеть над рынком. Кроме того, ряд крупных застройщиков сейчас пересматривает свои земельные банки, и вполне возможно, что в ближайшее время будут еще сделки. Так что несмотря на высокую стоимость бридж-кредитования и цену денег, земельный рынок продолжает быть активным", — полагает эксперт.

Частные участки выросли на четверть

На рынке ИЖС цены выросли примерно на четверть в среднем по РФ. В Ленобласти рост по итогам первого полугодия был даже выше: по данным "Циан.Аналитики", он составил 27%. Однако в Петербурге — всего 1%. При этом в Ленобласти цена сотки земли составляет 289 тыс. рублей, а в Петербурге — более 1 млн рублей.

Эксперты "Циан.Аналитики" изучили рынок земельных участков РФ под индивидуальное жилищное строительство и выяснили, в каких регионах продается больше всего объектов, как изменились цены за последний год и где участки дорожали быстрее загородных домов. Для расчетов использовались активные объявления о продаже участков площадью от 5 до 50 соток и домов площадью до 500 кв. м, в которых заявлено наличие всей "городской" инфраструктуры (электричества, отопления, водоснабжения), опубликованные на cian.ru по состоянию на июль 2024 года и июль 2023 года. За последний год цена сотки земельного участка в среднем по РФ увеличилась на 25%, до 243 тыс. рублей.

Такие данные приводит "Циан.Аналитика". Рост зафиксирован во всех регионах, кроме Ингушетии, Камчатского края, Сахалинской области и Карачаево-Черкесии (там сотка земли стала дешевле на 1–17%). Самые высокие темпы роста в Калмыкии (в 2,5 раза), на Алтае (в 2 раза), в Тюменской области (+80%), Тыве (+74%) и



Свердловской области (+71%). В Московской области сотка за год стала дороже на 28%, в Ленинградской — на 27%.

"Примечательно, что за последний год земельные участки в РФ подорожали сильнее, чем загородные дома: на 25% против 9%. Опережающий рост стоимости участков был зафиксирован в большинстве регионов РФ (60). Особенно сильный разрыв в Калмыкии, Мурманской области и на Алтае (в первых двух регионах дома за год стали чуть дешевле). Стоимость участков ощутимо ниже стоимости дома (в среднем по РФ — более чем в пять раз), поэтому есть больше возможностей для увеличения их цены", — говорят в "Циан.Аналитике".

"Самая высокая стоимость участков летом 2024 года, помимо Москвы и Санкт-Петербурга (около 1,1 млн рублей за сотку), — в Дагестане (810 тыс. рублей), Краснодарском крае (684 тыс.), Севастополе (605 тыс.), ЯНАО (540 тыс.), Ставропольском крае (467 тыс.), то есть в южных регионах с благоприятным климатом и северных регионах с дорогой жизнью", — приводят данные эксперты "Циан.Аналитики".

Наиболее дешевые участки в Курганской, Новгородской, Псковской, Кировской, Смоленской, Липецкой и Орловской областях, Еврейской АО: там средняя стоимость сотки составляет менее 50 тыс. рублей.

Средняя площадь земельного участка в РФ в продаже в июле 2024 года составляет 12,7 сотки. До конца лета 2021 года показатель увеличивался, достигнув в августе отметки в 13 соток. Затем в течение года фиксировалось снижение до 12,6 сотки в июле 2022 года, которое вновь сменилось ростом, продолжавшимся до октября 2023 года (показатель вновь достиг 13 соток). С ноября прошлого года средняя площадь планомерно снижается, сейчас она на уровне лета 2022 года.

"Примечательно, что чем больше площадь участка, тем ниже стоимость сотки. Например, в Московской области средняя цена сотки участка площадью до 6 соток составляет 656 тыс. рублей, участка в 12 соток — уже 272 тыс., а свыше 25 соток — 187 тыс.", — отмечается в докладе.

На загородном рынке РФ в продаже находится около 208 тыс. земельных участков. Предложение между регионами распределено крайне неравномерно: половина всех объектов находится в десяти регионах, причем особенно выделяется Московская область, где сосредоточено сразу 17% всех лотов.

В лидерах по объему предложения Московская и Ленинградская области (на Ленобласть приходится 5% российского предложения участков), южные регионы с большой численностью населения (Краснодарский край, Ростовская область, Крым), регионы с миллионными агломерациями (Татарстан, Свердловская область, Нижегородская область, Башкортостан, Тюменская область), а также регионы — соседи Московской области (Калужская, Тульская, Тверская, Владимирская области), загородный рынок которых с 2023 года развивается быстрыми темпами (спрос сюда сместился из Московского региона, где существенно выросли цены). В трех регионах на рынке в июле 2024 года представлено менее 100 объектов — это Ненецкий АО, Магаданская область, Ингушетия. В Чукотском АО нет ни одного лота.

"Загородная недвижимость в последние годы является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка. Земельные участки не уступают по популярности готовым домам, все чаще население предпочитает строить самостоятельно или под личным контролем, не находя подходящие под конкретный запрос готовые варианты или не доверяя их качеству, — комментирует Елена Лапшина, эксперт "Циан.Аналитики". — В результате в большинстве регионов РФ стоимость земельных участков увеличивается быстрее, чем загородных домов". (Коммерсантъ в Санкт-Петербурге 08.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)



Индивидуальное жилищное строительство ПРФО

В Татарстане 39% ипотечных кредитов выдано в сегменте ИЖС.

Жители республики взяли 10,8 тыс. ипотек на частные дома. Это 39% от общего объема. По этому показателю Татарстан уступил Московской области, Башкирии, Краснодарскому краю и Москве

Жители Татарстана в первом полугодии взяли 10,8 тыс. ипотек на дома индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Это 39% от общего объема выданных кредитов на жилье. Об этом сообщили в Циан.Аналитике, специалисты подготовили расчеты на основе данных Центробанка.

В Татарстане доля ипотек, взятых на строительство индивидуальных домов, составляет 79%, на покупку уже готового жилья – 24%.

Лидером в Приволжском федеральном округе по числу ипотек на ИЖС стал Башкортостан – в регионе порядка 12,8 тыс. ипотек на индивидуальные дома. Татарстан занял вторую строчку, а Пермский край – третье место (4,4 тыс.).

Больше, чем в Татарстане, помимо Башкортостана, таких кредитов выдали в Московской области (14,5 тыс.), Краснодарском крае (11,6 тыс.) и Москве (11 тыс.).

В целом по России было выдано 226,2 тыс. ипотек на ИЖС. Это порядка 30% в общем объеме. Средний срок в РФ составил 309 месяцев (порядка 26 лет). Средний размер – 2,6 млн руб. Это ниже, чем в среднем по всем видам ипотек (3,7 млн). (РБК-Татарстан 08.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Более 30% взятых в Удмуртии ипотек пошло на покупку или постройку частного дома.

Жители Удмуртии оформили 3,7 тыс. ипотечных жилищных кредитов на покупку или строительство частных домов в первом полугодии 2024 года. Это 32% от общего количества выданных в регионе ипотек, следует из статистики "Циан Аналитика".

69% из них пошло на покупку объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС), 31% — на строительство частных домов. Это около 2,6 и 1,1 тыс. ипотек соответственно.

Напомним, земельные участки категории ИЖС в Удмуртии дорожают активнее, чем загородные дома. За год цены на готовые под застройку площадки выросли на 45% и стоили в июле в среднем 90 тыс. руб. за сотку. (Коммерсантъ 08.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Первая сделка по программе "Семейная ипотека" на ИЖС в Башкортостане.

Рады сообщить, что участник Федерации ИЖС, компания "ЭЛМ Строй", стала первой компанией в Уфе, которая совершила сделку по программе "Семейная ипотека" на ИЖС с эскроу-счетом в республике Башкортостан!

В Уфе функционирует полноценный филиал Федерации ИЖС, что позволяет строительным компаниям выстраивать коммуникацию с банками напрямую и решать вопросы в кратчайшие сроки. Как результат участники первыми совершают сделки с эскроу-счетами. (INFOLine, ИА (по материалам компании) 13.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Домашний аншлаг. "Коммерсантъ-Пермь". 8 августа 2024

В Пермском крае растет спрос на частное домостроение. Этому способствуют более низкие ставки ипотечного кредитования и цены на загородную недвижимость. Эксперты прогнозируют, что интерес к индивидуальному жилищному строительству будет расти, а использование эскроу-счетов поможет покупателю защитить свои права и возвести дом не только относительно дешево, но и безопасно.

По России в целом в этом году наблюдалось увеличение объемов строительства частных домов. Из оперативного отчета Росстата следует, что только за два первых месяца 2024 года в стране было введено 20,6 млн кв. м жилья, из них 15,08 млн кв. м построено населением. Относительно того же периода 2023-го объем ИЖС вырос на 29,2%, общий ввод жилья — на 1,7%. Так, в январе-феврале 2024 года доля жилья, построенного населением, составила 73,1% от всего объема жилья в стране. Среди федеральных округов лидерами по объему ИЖС стали Центральный, Приволжский и Южный ФО.

Всего, согласно информации Пермьстата, с января по июнь на территории Прикамья было введено 575,4 тыс. кв. м частного жилья, что выше показателя аналогичного периода прошлого года на 83%. При этом 374,9 тыс. кв. м было возведено в сельской местности. Данные за июль текущего года Пермьстат еще не опубликовал.

По данным краевой службы Росреестра, в Пермском крае за первое полугодие 2024 года на государственный кадастровый учет было поставлено почти 4,5 тыс. индивидуальных жилых домов общей площадью 575,3 тыс. кв. м. За июль текущего года было зарегистрировано 757 ИЖС. Общая площадь построенных домов составила 86,2 тыс. кв. м.

Частные дома возводятся почти во всех территориях Прикамья. Первое место традиционно занял Пермский муниципальный округ, где возвели 246 домов общей площадью 26,8 тыс. кв. м. На втором месте — город Пермь. В



краевой столице было построено 92 дома общей площадью 14,8 тыс. кв. м. На третьем — Краснокамский городской округ с 60 домами и площадью застройки 5,9 тыс. кв. м. Среди лидеров также Чайковский и Добрянский округа. Примечательно, что большинство застройщиков выбирают малую этажность домов. Только 2% (15 домов) владельцев возвели дома в три этажа, остальные поровну разделились между двух- и одноэтажными домами.

Брать на дом

Банкиры подтверждают рост спроса на индивидуальные жилые дома. По данным банка ВТБ, в целом по России в первом полугодии 2024 года клиенты оформили на загородную недвижимость свыше 6,5 тыс. кредитов. Общая сумма сделок превысила 38 млрд руб. Спрос ипотечных заемщиков на самостоятельное строительство вырос более чем в пять раз. При этом почти каждый третий клиент, выбравший жизнь за городом, решил строить "с нуля", а не покупать уже готовый дом.

По статистике ВТБ, спрос на кредитование в сфере покупок готовых домов вырос в денежном эквиваленте в два раза. С начала года в Пермском крае банк выдал 129 кредитов на покупку индивидуального жилья на сумму 632,8 млн руб. против 72 сделок на 373,5 млн руб. годом ранее. На полноценное строительство банком было выделено в 2024 году 30 кредитов на общую сумму 143,6 млн руб., в 2023-м — семь кредитов в объеме 30,2 млн руб.

Начальник управления ипотечного кредитования ВТБ Сергей Бабин отметил, что в первом полугодии спрос на ипотеку в секторе частных домов достиг своего пика. "На фоне дорогих кредитов на городскую недвижимость многие наши заемщики предпочли строить дома сами. Сворачивание льготных программ, очевидно, остудит и этот рынок, но тренд по переезду за город уже не остановить, — поясняет он. — В целом по стране в январе – июне 2024-го ипотечные заемщики получили на строительство индивидуальных домов свыше 380 млрд руб. Это рекордный показатель, который более чем вдвое превышает прошлогодний результат".

От общего к частному

Эксперты считают, что одним из основных драйверов интереса к ИЖС являются более низкие цены за квадратный метр, чем в новостройках. По словам управляющего партнера IPM Consulting Вадима Тедеева, стоимость многоквартирных домов значительно отличается от частных, а уровень комфорта во втором сегменте гораздо выше, чем в городе. "Кроме этого, свою роль сыграла программа по льготной ипотеке на ИЖС со ставкой 8% годовых. Этим инструментом люди особенно активно пользовались ввиду его скорой отмены", — говорит эксперт.

По данным сервиса "Циан. Аналитика" на 29 июля, средние цены на первичное жилье в пермских новостройках выросли на 0,9% — до 139,6 тыс. руб. за 1 кв. м. Годовой прирост цены составил 22% (конец июля 2023-го — 114,4 тыс. руб. за 1 кв. м). При этом цена за квадратный метр (при средней площади объекта в продаже в 100 кв. м) в секторе частного домостроения варьируется от 70 до 90 тыс. руб.

Директор агентства Research & Decisions Регина Давлетшина считает, что рост спроса на индивидуальное жилищное строительство связан и с комплексом программ, проводимых в последние годы государством, включая процесс догазификации и льготного подключения электричества. "Государство стремится развивать не только мегаполисы, но и загородные территории. Кроме этого, мы наблюдаем активное строительство дорог и общее улучшение качества дорожного полотна", — говорит эксперт. По ее словам, в Пермском крае существует довольно широкий выбор мест для загородного проживания под любые потребности: от параметров ландшафта до уровня социальной инфраструктуры. Услуги ЖКХ в загородном доме также зачастую выходят дешевле, чем в квартире. "Убеждение о дорогостоящем содержании частной недвижимости — миф. Если дом построен качественно, все необходимое оборудование установлено вовремя и в соответствии с требованиями, то он не потребует больших затрат в дальнейшем", — подчеркнула госпожа Давлетшина.

Еще одна причина повышенного интереса к частному сегменту жилья — развитие инфраструктуры в крае за пределами городской агломерации, а также благоприятные природные условия. Помимо этого, "тренд на жизнь" в сельской местности обусловлен наличием большей доступности удаленной работы во многих профессиональных сферах. Директор АН "Твой дом" Дмитрий Клементьев считает, что многие пермяки начали стремиться к жизни на природе в силу возможности возведения жилья под индивидуальные потребности. "Загородные дома диктуют новый сценарий образа жизни: наличие собственной земли, где можешь разводить огород, большой двор и дом. Конечно, тишина и умиротворение привлекает городских жителей, привыкших к постоянному шуму", — отмечает господин Клементьев.

Эксперты полагают, что интерес населения к частному домострою продолжит укрепляться в связи с открытием эскроу-счетов для ипотеки в сегменте ИЖС. Согласно новым нормам, с 1 марта 2025 года эскроу-счета нужно будет использовать при строительстве частных домов. О создании специального счета в банке заблаговременно должны будут договориться подрядчик и покупатель. Так, девелопер сможет получить деньги покупателя только после передачи объекта. Строительство в таком случае ведется на финансы застройщика или заемные средства. Ранее этот механизм можно было использовать только при покупке квартир в новостройках. "Основной проблемой на пути увеличения строительства ИЖС является большое количество некачественных бригад. Нарушения технологии строительства дома могут приводить к необратимым последствиям и сложностям во время возведения дома и проживания в нем. Применение эскроу-счетов поможет защитить права покупателя от недобросовестных застройщиков", — пояснила Регина Давлетшина.



Однако застройщики это решение воспринимают с осторожностью, поскольку новые правила требуют комплексной оценки всех сторон строительного процесса: девелопера, покупателя и финансовой организации. Чтобы подрядчики смогли адаптироваться к новым реалиям, банки начинают запускать пилотные версии механизма эскроу. "Застройщики будут присматриваться к предлагаемым условиям. Возможно, какие-то подрядчики уйдут с рынка либо переквалифицируются. Это может привести рынок ИЖС к некоторому затишью", — предполагает Дмитрий Клементьев.

Вадим Тедеев также прогнозирует сдержанный рост спроса на ИЖС. Из-за вероятного ужесточения денежно-кредитной политики со стороны Центробанка в целях борьбы с инфляционными процессами ставки на заемные средства для населения значительно возрастут. "Поскольку частное домостроение требует регулярных высоких затрат, то в случае невозможности брать займы на выгодных условиях интерес большинства граждан будет смещаться в сторону более гибких предложений от застройщиков", — отмечает эксперт. Общее сворачивание мер господдержки в части стимулирования рынка жилой недвижимости может оказать охлаждающий эффект на этот сектор, но полного замедления произойти не должно. "В ближайшем будущем будет усиливаться тренд на более доступное и недорогое жилье, что тоже в целом может произойти и в сегменте ИЖС, то есть население будет продолжать строить, но меньший объем площади и с применением более экономичных технологий", — говорит господин Тедеев.

По словам Регины Давлетшиной, стоимость земельных участков и строительства домов будет повышаться ввиду роста цен на расходные материалы и прочие ресурсы. Однако это не сильно скажется на динамике спроса. "ИЖС не настолько подвержено инфляционным процессам, чем рынок новостроек. Поэтому при грамотном подходе к делу, четкой стратегии и взаимодействии с покупателем количество продаж не только останется на прежнем уровне, но и вырастет", — считает госпожа Давлетшина. (Коммерсантъ-Пермь 08.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Адель Сайфуллина: "Ассоциация объединяет надежных девелоперов". "Коммерсантъ-Башкортостан". 9 августа 2024

Более трех лет назад была создана Ассоциация застройщиков Республики Башкортостан. Как шло становление организации, как застройщики взаимодействуют "под одной крышей", какие проблемы их волнуют — на эти и другие вопросы ответила исполнительный директор Ассоциации Адель Сайфуллина.

— **Как создавалась Ассоциация застройщиков Республики Башкортостан?**

— Ассоциация была создана в 2021 году. В то время рынок жилого строительства Башкортостана нуждался в серьезных изменениях. Основными болевыми точками для жителей региона являлись проблема обманутых дольщиков и нехватка социальных объектов. Правительство Республики Башкортостан понимало, что для решения этих вопросов необходимо наладить диалог с застройщиками. Так и возникла идея создания Ассоциации.

— **Как удалось скоординировать застройщиков "под одной крышей"?**

— Члены ассоциации руководствуются принципами не конкуренции, а сотрудничества. Объединив усилия, мы можем решать общие проблемы более эффективно. Застройщики обмениваются опытом, обсуждают актуальные вопросы отрасли, совместно разрабатывают предложения по совершенствованию законодательства и улучшению условий деятельности. У застройщиков появилась площадка для коммуникации.

— **Что дает членство в Ассоциации?**

— Резиденты Ассоциации имеют доступ к аналитическим материалам от ведущих экспертов. Ассоциация представляет интересы девелоперов во властных структурах — как региональных, так и федеральных.

— **Какие проблемы волнуют застройщиков Башкортостана?**

— В пятерку вызовов, которые стоят перед застройщиками сегодня, входят: нехватка квалифицированных кадров, макроэкономическая нестабильность, рост цен на стройматериалы, частые изменения "правил игры" на рынке, падение спроса на новостройки.

— **Как Ассоциация помогает застройщикам решать эти проблемы?**

— Мы активно взаимодействуем с органами власти и местного самоуправления, министерствами и ведомствами, курирующими строительную отрасль, участвуем в разработке и обсуждении нормативно-правовых актов, направленных на совершенствование строительной отрасли. Буквально на днях Госдума приняла законопроект, исключая "двойную ответственность" застройщика по договорам долевого участия. В него вошли и наши предложения, над которыми мы работали с членами Ассоциации, региональным Госжилстройнадзором.

— **Каких успехов добилась Ассоциация за время своего существования?**

— Сегодня Ассоциация застройщиков Башкортостана — одно из крупнейших некоммерческих объединений девелоперов, в которое входят 36 компаний. Это ответственные и надежные девелоперы. На долю членов Ассоциации приходится 85 процентов всего строящегося и продаваемого жилья в регионе. Ассоциация стала рабочей, эффективной площадкой, на которой ведется диалог между профессиональным сообществом и органами власти. Мы проводим отраслевые заседания, конференции и семинары, а деятельность рабочих групп высоко оценивается экспертным сообществом и участниками рынка недвижимости. Наш опыт признан успешным и готовым к внедрению в других регионах России.



— **Расскажите, пожалуйста, о дальнейших планах.**

— Многие сделано, и многое еще предстоит сделать. Ассоциация не планирует останавливаться на достигнутом. Мы продолжим решать спектр вопросов, касающихся развития отрасли, участвовать в проработке проектов комплексного развития территорий. Сейчас особое внимание уделяем индивидуальному жилищному строительству (ИЖС). Конечно же, нашей главной целью остается поддержание заданного темпа, чтобы к 2030 году выйти на стабильные показатели 4 млн кв. м в год. Нашей приоритетной задачей является создание комфортных условий для жизни граждан.

Строитель — не просто профессия, а звание, которым можно и нужно гордиться. Всем строителям России желаю крепкого здоровья, новых профессиональных побед и успешных проектов. (Коммерсантъ-Башкортостан 09.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

ИЖС с ними. "Коммерсантъ-Башкортостан". 9 августа 2024

В Башкирии растут объемы индивидуального строительства. За шесть месяцев 2024 года в регионе было введено в эксплуатацию 1,1 кв. м жилых помещений, что на 10% больше аналогичных показателей прошлого года. Большим спросом сейчас пользуются одноэтажные жилые дома площадью до 120 кв. м в коттеджных поселках, которые расположены рядом с Уфой. Эксперты считают, что в ближайшее время спрос на загородную недвижимость продолжит расти, а рынок ИЖС станет более системным и прозрачным.

Точка отсчета

Интерес жителей России к загородной недвижимости растет. Согласно данным Росреестра, в первом квартале этого года в стране было построено и зарегистрировано на кадастровом учете более 220 тыс. частных домов. Это на 38 тыс. больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В ведомстве отмечают, что совокупная площадь домов достигла 30,8 млн кв. м, что на 21% выше показателей 2023 года.

"По данным Росстата, с 2021 года рост индивидуальных жилых строений (ИЖС) обгоняет многоквартирные жилые дома (МКД). В 2023 году из общего объема ввода жилья в России в квадратных метрах на ИЖС приходится уже 58%. По моим прогнозам, в 2025 году доля ИЖС может превысить 60% от общего объема ввода", — считает основатель бюро Stankevich.Design и архитектурного бренда DOMKO Сергей Станкевич.

"Данные последних лет отчетливо показывают, что жилые дома сейчас покупают больше, чем квартиры. О продолжении этой тенденции можно говорить и касательно первого полугодия этого года, за исключением июня. Первый летний месяц внес корректировки в объем покупательского спроса, так как в этот период наблюдался бум на оформление заявок на "ипотеку с господдержкой" на квартиры из-за завершения льготной программы. Думаю, что до конца года, особенно с учетом развития программ "сельской ипотеки" и льготной ипотеки на ИЖС, мы увидим уверенный тренд популярности домов по сравнению с квартирами", — говорит вице-президент компании Easy Home Юлия Березникова.

Среди главных факторов, благодаря которым тренд на покупку загородной недвижимости стал активно развиваться, эксперты отмечают пандемию, рост популярности удаленных профессий и доступную ипотеку.

"ИЖС стало одним из самых трендовых направлений именно со времен пандемии. Многие горожане за это время пересмотрели свои представления о комфортном жилье, что вылилось в тренд на переезд из квартиры в свой дом", — говорит директор по развитию компании "Астерра" Константин Злобин.

"После пандемии в стране значительно вырос процент людей, которые могут позволить себе работать удаленно. А это, в свою очередь, способствует росту спроса на комфортное жилье достаточной площади и требуемой планировки. Квартиры не дают такой свободы, поэтому люди все больше покупают дома. Безусловно, есть и другие факторы, влияющие на не прекращающуюся расти популярность ИЖС. Это доступность ипотеки, а также возможность в принципе построить жилье, не ожидая прихода застройщика", — добавляет Сергей Станкевич.

По мнению эксперта, собственный дом является "наиболее рациональным решением для семьи". "Земля в регионах по-прежнему остается доступной по цене, у многих есть возможность самостоятельно построить дом или купить недорого под ключ. Кроме того, если говорить о небольших городах, добираться из пригородного поселка до сада, школы или работы, до города не составляет труда", — отмечает эксперт.

Региональные тренды

Объемы ИЖС растут и в республике. Так, по данным Башстата, большая часть жилья, введенного в эксплуатацию с января по июнь этого года, принадлежит индивидуальным застройщикам — 1,1 млн кв. м из общего объема 1,38 млн кв. м. По сравнению с прошлым годом показатель увеличился на 10,4%. Руководитель "Циан Аналитика" Алексей Попов считает высокие показатели строительства частных домов в республике "логичными", так как регион занимает 4-е место по численности сельского населения после Краснодарского края, Дагестана и Московской области.

Опрошенные "ДС-Ъ" участники рынка подтверждают, что спрос на загородную недвижимость стал расти во время пандемии и после нее не остановился. Так, согласно опросам среди клиентов компании "Самолет Плюс", порядка 60% хотели бы жить в собственном доме за городом, 30% — в квартире, еще 10% — в таунхаусе. В компании отмечают, что в последние годы у жителей региона изменились и приоритеты в выборе.



"Сейчас загородную недвижимость рассматривают в качестве единственного жилья, а не в качестве домика для проведения выходных. Поэтому покупателям важна доступная социальная и бытовая инфраструктура, в том числе школы, поликлиники, аптеки, а также близость к месту работы,— говорит ведущий специалист, член экспертной группы сервиса квартирных решений "Самолет Плюс" Ирик Хамидуллин.— Поэтому в последнее время большой популярностью пользуются компактные дома площадью 100–120 кв. м в коттеджных поселках, которые находятся в Уфе и Уфимском районе".

Эксперты объясняют данный тренд тем, что стоимость квадратного метра ИЖС ниже, чем в многоквартирных домах. "Если средняя стоимость 1 кв. м в новостройках Уфы составляет около 135 тыс. руб., то в загородной недвижимости эта сумма ниже практически в два раза — 75 тыс.руб. Поэтому продажи загородной недвижимости стабильно растут",— отмечает Ирик Хамидуллин.

Еще одной причиной активного роста спроса, по мнению экспертов, являются действующие льготные программы по ипотеке на строительство и покупку новых домов. Так, по данным Аналитического центра ДОМ.РФ, выдача ипотеки на ИЖС в стране в годовом выражении увеличилась более чем вдвое по количеству — до 60 тыс. новых кредитов и в 2,5 раза по сумме — до 289 млрд руб. Более 99% кредитов было оформлено по программам с господдержкой, в частности 60% — по льготной ипотеке на новостройки и 30% — по семейной ипотеке.

Согласно данным Сбера о совершенных ипотечных сделках в Башкирии, доля ИЖС в общем количестве ипотечных выданных выросла.

"Если количество ипотечных выданных в первом полугодии 2023 года составляло 1,8 тыс., то во втором полугодии показатель был равен 4,2 тыс., а в первом полугодии 2024 года — уже 5 тыс.",— отметили в пресс-службе банка. Также стала больше и медианная сумма выдачи ипотеки. "С первого по второе полугодие 2023 года эта цифра увеличилась с 4,2 млн руб. до 5,1 млн руб. В январе—июне 2024 года показатель был равен уже 5,6 млн руб."

Повышенный спрос на частные дома привел к росту их стоимости. Так, по данным "Циан Аналитика" за последний год стоимость типового дома в Башкирии выросла на 14%, а городская недвижимость за это время стала дороже на 18%.

Тенденции к росту

Эксперты отмечают, что доля индивидуального жилищного строительства в ближайшие годы будет увеличиваться. "Тренд на ИЖС, безусловно, будет только расти, сейчас он уже имеет поддержку государства и отклик в душах людей, так как русские люди привыкли к тому, что у них есть земля и собственный дом. Каждый хочет иметь свою точку на карте. Это подтверждают и наши исследования: мы наблюдаем, что 80% респондентов хотят жить за городом",— говорит Юлия Березникова.

С ней согласен Сергей Станкевич. Он считает, что поддержка сектора со стороны государства в виде дополнительных субсидий, введения эскроу-счетов и т. д. принесет свои положительные плоды. "Рынок ИЖС будет становиться более системным и прозрачным. Это означает, что на него придут более крупные игроки, которые смогут предложить рынку интересные комплексные решения, а у покупателя будет больше доступных и качественных вариантов жилья для приобретения",— подытоживает эксперт.

Алексей Попов добавляет, что "важно не только введение эскроу-счетов", но и "факт выхода на этот рынок застройщиков многоквартирных домов с отлаженными технологиями продажи, конкурентными ценами и линейкой ипотечных программ".

"Если это произойдет, то тогда спрос на такие объекты дополнительно вырастет, так как сейчас он ограничен не только ценовыми уровнями и ставками по ипотеке, но и недостатком качественных объектов в предложении",— заключает эксперт. (Коммерсантъ-Башкортостан 09.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)



Индивидуальное жилищное строительство ЮФО

Сила компромисса: эксперты ЮФО оценили закон о легализации гостевых домов.

На Кубани количество гостевых домов увеличилось на 6% с 2022 года.

До 2025 года в ЮФО и СКФО планируют легализовать гостевые дома. Решение сократит долю теневого сектора, поставит гостиницы и гостевые дома в равные условия, но для этого необходимо доработать закон, выяснил РБК Краснодар

Государственная Дума до конца 2024 года планирует принять законопроект о легализации гостевых домов, который экспериментально реализуется в Краснодарском крае, Республике Крым и Севастополе с 1 апреля 2024 года по 31 декабря 2026 года. Во втором чтении к эксперименту присоединились Республика Алтай, Алтайский край, Калининградская область и Республика Дагестан. На данный момент Министерство экономического развития РФ собирает общий реестр, куда войдут все средства размещения, в том числе и гостевые дома.

В Краснодарском крае количество гостевых домов увеличилось на 6% с 2022 года, а в Дагестане — на 44%. При принятии нового законопроекта необходимо учесть ряд особенностей индивидуальных средств размещения и внести соответствующие правки в текст закона, отмечают представители туристических организаций. В то же время, введение гостевых домов в правовое поле может повысить цены на их услуги.

Гостевые дома прирастают количественно

Как сообщили РБК Краснодар в министерстве курортов и олимпийского наследия Краснодарского края, за три года количество гостевых домов в регионе увеличилось на 6% за два года. В 2022 таких средств размещения насчитывалось 6140, а в 2024 — 6 515.

"По данным органов местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края, в период максимальной развешиваемости средств размещения (середина августа) на территории Краснодарского края в 2022 году функционировало 6140 индивидуальных средств размещения (объекты со сдачей комнат внаем, ИСР) вместимостью 140299 койко-мест, в 2023 году — 6460 ИСР, вместимостью 153026 койко-мест. По состоянию на 1 августа 2024 года функционирует 6515 индивидуальных средства размещения (объекты со сдачей комнат внаем) вместимостью 153540 койко-мест", — рассказали в минкурортов.

В Республике Дагестан прирост гостевых домов значительно выше, рассказали РБК Краснодар в министерстве по туризму и народным художественным промыслам Республики Дагестан. Количество гостевых домов в регионе увеличилось на 44% за два года. В 2022 году на территории региона функционировал 121 гостевой дом, осуществляющий свою деятельность в рамках правового поля. В 2024 году таких средств размещения стало 175. Отмечается, что из-за недостатка правового регулирования нелегально работающих гостевых домов в разы больше.

"Отсутствие регулирования деятельности таких средств размещения негативно влияет на уровень обеспечения защиты прав потребителей и их безопасность, создает правовую неопределенность в вопросах и требованиях, предъявляемых к собственникам таких средств размещения", — отметили в министерстве по туризму и народным художественным промыслам Республики Дагестан.

Председатель Гостинично-Туристской Ассоциации в Крыму Валентина Марнопольская сообщила, что на основе данных турпотока две трети туристов, отдыхающих на полуострове, располагаются в секторе гостевых домов. Однако подсчитать точное количество таких объектов сложно.

"В каждом приморском поселке практически 10% населения не принимает отдыхающих, 90% принимают отдыхающих. Это будет реальная картина. Поэтому та категория людей, которая до сих пор не платит налоги в полном объеме, достаточно высока. Сложно подсчитать, сколько именно гостевых домов в Крыму, потому что, к сожалению, в налоговой службе нет статистики конкретно по видам ОКВЭДа на гостиничные услуги или на услуги по сдаче жилья внаем или краткосрочного найма. Это два разных вида деятельности", — заметила Валентина Марнопольская.

По данным Крымской гостиничной ассоциации, в республике в "сером" секторе функционирует порядка 12 тыс. объектов, в основном — семейные гостевые дома.

Битва за туристов

По мнению Марнопольской, одной из основных проблем является несправедливая конкуренция между гостевыми домами и отелями. Как правило, проживание в гостевых домах дешевле, чем в классических средствах размещения.

"Это полноценные участники рынка с большой долей и влиянием на стоимость размещения в сторону ее понижения от уровня стоимости официальных классифицированных средств размещения (отелей) 2-3 звезды. Для гостей проживание в таких объектах дешевле обходится, но менее предсказуемо с точки зрения качества предоставляемых услуг", — подчеркнул управляющий мини-отеля "Южная Дача" в Геленджике Олег Козыров.

На стоимость проживания влияют и требования к классическим средствам, в которые входят обеспечение противопожарной, антитеррористической, санитарно-гигиенической безопасности. На сегодня отельеры обязаны все это обеспечивать, а гостевые дома — нет, рассказала президент и учредитель Ассоциации Профessionалов индустрии гостеприимства Ростовской области Елена Па?пуж. Кроме того, в таких средствах размещения не всегда возможно вести миграционный учет, что тоже создает проблемы для туристов и властей.



"Если гостевые дома обяжут выполнять все те же нормы закона, что и отели, то стоимость на их услуги существенно возрастет. Установка всех систем и обеспечение их работоспособности стоит не дешево, что, конечно, отражается на стоимости услуг, предоставляемых потребителю, которому, смею предположить, это не понравится", — сказала президент (и учредитель) Ассоциации Профессионалов индустрии гостеприимства Ростовской области Елена Па?пиж.

Трудности на пути легализации

По словам Валентины Марнопольской, суть нового законопроекта заключается в том, чтобы ввести гостиничные услуги в гостевых домах в правовое поле. Однако, эти виды услуг сильно различаются.

"У нас сегодня есть положение о классификации гостиниц, в которых четко определено, что относится к понятию гостиниц. Есть у нас основной закон об основах туристической деятельности, 132-й федеральный закон, в котором сказано, что гостиничные услуги предоставляются в гостиницах. При таком подходе, если закон был бы принят в том варианте, то все жилые дома должны были бы стать гостиничными учреждениями, предоставляя гостиничные услуги", — отметила Валентина Марнопольская.

Она также рассказала, что после обращения профессионального сообщества в правительство России были внесены поправки в законопроект. Виды деятельности гостиниц и гостевых домов разделили, предлагая ввести понятие "услуги гостевого дома".

Председатель Гостинично-Туристской Ассоциации в Крыму отмечает, что по части ряда объектов до сих пор не определен механизм их легализации. Больше количество домов было построено в 1990-2000-е годы, когда в сфере туризма отсутствовало государственное регулирование. Так, на земле ИЖС можно было построить жилой дом, который фактически являлся по своей визуальной оценке гостиницей. По мнению Марнопольской, сегодня государству необходимо урегулировать деятельность таких объектов размещения.

Она также отметила, что в большинстве случаев, гостевые дома, которые создавались именно как гостиница, строились без учета требований к объектам гостеприимства. За прошедшие годы регулирование в сфере изменилось, и подобные гостевые дома уже давно не соответствуют нормам, в том числе по площади застройки, отступам по границам участка. Соответственно, потребуются реконструкция жилого дома и колоссальные материальные затраты. В итоге, даже при желании и финансовых возможностях собственники не смогут пройти процедуру ввода в эксплуатацию бывшего жилого дома как гостиницы с соблюдением всех актуальных градостроительных норм.

"Это уже невыполнимо. Даже те, которые строились как гостиница, не могут пройти эту процедуру. С другой стороны, в градостроительном кодексе ограничения не позволяют больше строить на землях индивидуального жилищного строительства жилые дома в таком виде. Наконец-то эти нормы определены. Поэтому мы считаем, что вот этот закон по гостевым домам, он должен принять как факт, как состоявшееся явление, те гостевые дома, которые уже существуют, и писать для них отдельные правила не о гостиничных услугах, а об услугах по договору краткосрочного найма", — рассказала Марнопольская.

Спасительная амнистия

Министерство курортов Краснодарского края обратилось в Министерство экономики РФ с просьбой предоставить "серым" средствам размещения амнистию, которая, по их мнению, сделала бы эту процедуру легализации максимально безболезненной. Эту инициативу поддерживают и представители классических гостиниц.

"Амнистия — всегда, на мой взгляд, хорошо. Она облегчит и сократит период выявления и приведения в соответствие законодательству существующих "серых" средств размещения", — резюмировал Олег Козыров.

Валентина Марнопольская отмечает, что важно уточнить процедуру амнистии, и в отношении каких объектов размещения она будет действовать. Согласно действующему градостроительному кодексу, жилой дом не должен превышать три этажа и высоту в 20 м, также под запретом и разделение дома на отдельные квартиры. Однако, ранее гостевые дома строились без учета этих правил, и теперь оказались вне закона. По мнению Марнопольской, такие объекты нужно уже принять в существующем виде.

"Принятие — это значит прописать правовой статус земельного участка и объекта капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земли и определение "услуг гостевого дома", чтобы не было регионального толкования понятия "гостевой дом". Мы за такую амнистию. Но в любом случае, как идея о том, чтобы принять их и легализовать, и разрешить им работать в том виде, в котором они сейчас находятся, конечно, это нужно сделать", — резюмировала Валентина Марнопольская. (РБК-Краснодарский край 15.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

НОТИМ: доля ИЖС в объеме строительства Кубани должна вырасти до 70%.

Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме возводимого жилья в Краснодарском крае в ближайшие годы должна вырасти до 70%. По итогам 2023 года показатель составил 56%, сообщил в интервью РБК ТВ Юг президент ассоциации "Национальное объединение организаций в сфере технологий информационного моделирования" (НОТИМ) Михаил Викторов. Это обусловлено растущим трендом на ИЖС и востребованностью комплексной малоэтажной застройкой на юге РФ.



"На мой взгляд, важно, чтобы на юге России была комплексная малоэтажная застройка. Здесь не стоит увлекаться небоскребами. Именно грамотное сочетание многоквартирных домов и малоэтажного строительства позволит серьезно облагородить территорию Краснодарского края. Я считаю, что доля ИЖС, которая в 2023 году составила 56%, должна вырасти до 70%. Но это, естественно, требует очень серьезных вложений в сети, дороги, обеспечение газом и электричеством. Думаю, это станет реально в рамках проектов комплексного развития и в ближайшие 2-3 года стандарт подобных объектов станет достаточно массовым", — пояснил Викторов.

По его словам, весь 2023 год и первое полугодие текущего года были активными для сферы недвижимости. В целом юг России и Краснодарский край в этот период были лидерами по объемам строительства. Так, на Кубани в прошлом году было введено 7,6 млн кв. м, из которых более 56% — ИЖС.

"Именно этому направлению сейчас государство, правительство России, Минстрой РФ уделяет первостепенное значение, потому что страна большая и в принципе большинство россиян мечтают жить в собственном доме. Одна из подобных мер — это то, что на ИЖС будет распространяться эскроу-счета. Соответственно, планируется обеспечивать дешевыми кредитами самих строителей, которые будут строить поселки, сети, благоустройство", — добавил президент НОТИМ.

Еще одним перспективным трендом в рамках развития ИЖС, считает он, является создание заводов домокомплектов. "Количество таких производств растет. Только в Москве сейчас работает два завода, которые будут производить продукцию на сотни тысяч "квадратов". Я считаю, что скорость строения, качество подобного вида жилья, гарантированного заводом-поставщиком, будет также ускорять и увеличивать объемы строительства", — подчеркнул Викторов.

Ранее РБК Краснодар сообщал, что на индивидуальное жилищное строительство приходится наибольшая доля от общего объема ввода жилья в Краснодарском крае. Так, в январе-марте 2024 года в регионе было введено 1,35 млн кв. м, из которых 1,1 млн кв. м — индивидуальное строительство.

Также Кубань входит в число регионов-лидеров по спросу на ипотеку на ИЖС. По данным банка ДОМ.РФ, с начала по июнь 2024 года в крае объем ипотечных кредитов частные дома составил 2 млрд руб. (РБК-Краснодарский край 09.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

На Дону доля ипотек на возведение частных домов в 2024 г. превысила 70%.

По итогам января-июня 2024 года в Ростовской области выдали 7,8 тыс. ипотечных кредитов на индивидуальное жилое строительство (ИЖС), что составило 34% от общего числа выданных кредитов в регионе. Доля выданных ипотек на строительство дома оказалась на уровне 72%, на покупку — 28%, говорится в исследовании платформы "Циан.Аналитика".

Ростовская область вошла в число лидеров по количеству выданных кредитов на ИЖС. Помимо донского региона, там оказались Москва, Санкт-Петербург, Московская область, Башкортостан, Краснодарский край, Татарстан, Челябинская область, Свердловская область.

Соотношение кредитов на строительство и покупку готового дома аналогично показателям Ростовской области — 72% и 28% соответственно. Наибольшая доля на возведение объектов зафиксировали в Тыве (94%), Якутии, Вологодской области, Сахалинской области, Севастополе и Московской области (86-87%). При этом большая часть кредитов на приобретение частных домов была выдана в Чечне, Дагестане, Кабардино-Балкарии, Ингушетии и Белгородской области.

"В первом полугодии 2024 года на ИЖС пришлось 30% всех выданных ипотечных жилищных кредитов в РФ. Пока что по объемам кредитования загородная ипотека заметно уступает займам на покупку городского жилья, но учитывая, что еще несколько лет назад она была редким явлением, рост практически до трети всех выданных кредитов выглядит впечатляющим", — прокомментировала эксперт "Циан.Аналитики" Елена Лапшина.

По ее словам, предложение Минсельхоза РФ по трансформации условий сельской ипотеки вынудит покупателей искать подходящие варианты домов и земельных участков в 30-50 км от столиц регионов и крупных городов. Это ограничит применение программы для строительства домов в коттеджных поселках.

"Такое решение делает недоступным покупку объектов по льготной ставке на значительной освоенной ИЖС территории (до 70%), поэтому если оно будет принято, во 2 полугодии 2024 г. результаты по выдачам кредитов будут менее успешными", — добавила эксперт.

Ранее РБК Ростов сообщал, что объем ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), выданных с начала 2024 года к июню в Ростовской области, составил 700 млн руб. Дон вошел в топ-5 регионов РФ, в которых ипотеку на ИЖС оформляли чаще всего. (РБК - Ростов 08.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)



Индивидуальное жилищное строительство СКФО

Объем ввода жилья на Ставрополье в I полугодии 2024 года вырос на 37%.

Ставропольский край в январе-июне 2024 года ввел 1,082 млн кв. м жилья, что на 37% больше аналогичного периода прошлого года, сообщил "Интерфаксу" и.о. министра строительства и архитектуры края Сергей Величко.

Он уточнил, что из общего объема введенного жилья 281,2 тыс. кв. м составляют многоквартирные дома, еще 801,1 тыс. кв. м - объекты индивидуального жилищного строительства. Реализация плановых значений 2024 года составила 86,6%.

По словам и.о. министра, в крае действуют льготные программы кредитования на покупку недвижимости, такие как "Семейная ипотека", "Льготная ипотека" и "IT-ипотека". Так, по итогам первого полугодия в регионе было выдано более 12 тыс. ипотечных кредитов на сумму 42,2 млрд рублей.

Еще одна мера господдержки, действующая на Ставрополье, - это жилищные сертификаты для молодых семей.

"В 2024 году на реализацию мероприятия по обеспечению жильем молодых семей предусмотрено около 2,2 млрд рублей, из которых 176,4 млн рублей это средства федерального бюджета. С начала года уже выдано более 1,4 тыс. свидетельств и извещений на сумму 2 млрд рублей, в том числе 173,3 млн рублей за счет средств федерального бюджета", - сказал Величко.

Эта работа ведется министерством по поручению губернатора Владимира Владимирова и в рамках регионального проекта "Молодая семья" краевой программы "Развитие градостроительства, строительства и архитектуры". (Интерфакс - Россия 14.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)



Индивидуальное жилищное строительство УФО

В Зауралье увеличили областные субсидии на строительство домов в селе (Курганская область).

Правительство Курганской области расширило круг получателей меры господдержки и увеличило размер субсидии для желающих построить дом в селе.

С 1 сентября граждане и - впервые - работодатели в сфере АПК, заинтересованные в притоке кадров на свои предприятия, смогут получить по миллиону рублей на строительство жилья. Льгота действует на всей территории региона за исключением Кургана, Шадринска и Кетово (там размер субсидии для жителей остался прежним - 700 тысяч рублей).

В прошлом году в Зауралье построили две тысячи, а в этом уже более 1200 индивидуальных жилых домов. При этом почти в четверти случаев граждане использовали прямую безвозмездную господдержку.

Напомним: региональный проект "Русская мечта", предусматривающий беспрецедентные льготы при строительстве или приобретении собственного дома, действует в Зауралье с 2019 года. Местные жители и те, кто готов переехать в регион, также получают финансовую помощь в размере 500 тысяч рублей на компенсацию первого взноса по ипотеке на покупку квартиры у застройщиков, аккредитованных Курганской ипотечно-жилищной корпорацией. (Российская газета 15.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

В Курганской области возраст получателей субсидии на покупку жилья увеличен до 65 лет.

В Курганской области увеличен возраст получателей субсидии на покупку или строительство жилья по проекту "Русская мечта" с 60 до 65 лет. Об этом сообщает пресс-служба правительства региона.

Субсидию, которую выдает Курганская ипотечная жилищная корпорация (КИЖК) на строительство или приобретение индивидуальных жилых домов, теперь могут семьи, где возраст супругов не превышает 65 лет, а также неполные семьи, состоящие из родителя не старше 65 лет и одного или более детей.

Ранее было принято решение об увеличении с 1 сентября размера субсидии с 700 тыс. руб. до 1 млн руб. для семей, желающих построить дом в Курганской области, за исключением Кургана, Шадринска и села Кетово. Кроме того, 1 млн руб. смогут получить сельхозпроизводители, которые строят жилье для работников в сельской местности. Для желающих поселиться в Кургане, Шадринске и Кетово размер субсидии останется прежним — 700 тыс. руб.

Также жители Курганской области и переселенцы из других регионов могут получить безвозмездную субсидию 500 тыс. руб. на компенсацию первого взноса по ипотеке на покупку квартиры у застройщиков, аккредитованных в КИЖК.

По данным правительства Зауралья, в 2023-2024 годах в Курганской области было построено около 3,2 тыс. индивидуальных жилых домов, четверть из них — с помощью субсидий. (Коммерсантъ 20.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Василий Вашенко, "ПУСК": как за год запустить производство стройматериалов. "Деловой квартал (Челябинск)". 12 августа 2024

В этом году в Челябинской области начал работать завод "ПУСК". В День строителя директор компании Василий Вашенко поделился опытом открытия предприятия и мнением о ситуации на рынке.

Завод "ПУСК" — новое предприятие, которое два года назад открылось в Миассе в рамках холдинга Сергея Вайнштейна. Продукция используется в строительстве частных жилых домов, микрорайона "Западный луч" в Челябинске, в других МКД, а также при возведении промышленных зданий.

Василий Михайлович, ваше предприятие запущено как собственный инвестиционный проект?

— Еще в 2022 г. мы разработали бизнес-план запуска производства. Затем получили кредит от ВЭБ.РФ с господдержкой. Это было очень непросто.

Сначала выбрали белорусско-итальянскую фирму для поставки оборудования. Однако в связи с СВО и санкциями западные партнеры сказали, что не смогут выполнить договоренности. Тогда мы повернулись на Восток: нашли производителя в Китае, убедились, что качество его продукции соответствует нашим требованиям. Причем китайская там только рабочая сила, а в конструкторском бюро работают те же итальянцы. У этого поставщика оказалась даже более привлекательная цена и срок поставки короче. Он вовремя выполнил обязательства.

Как происходит становление предприятия?

— Оно основано два года назад на базе Миасского завода строительных конструкций. Предприятие специализировалось на выпуске железобетона, но потом они ушли в строительный бизнес, а мы выкупили два пролета их производственного комплекса. Провели модернизацию, чтобы реализовать проект по внедрению новых для нас технологий по выпуску железобетонных конструкций. В мире и стране они уже хорошо себя зарекомендовали, но в Челябинской области мало кто выпускает такую продукцию.

Получается, такая глобальная реконструкция заняла менее года?



— Собственник предприятия Сергей Евгеньевич Вайнштейн поставил нам жесткие сроки запуска. Если в советские годы отводилось три года на развитие, то сейчас нам дали максимум год.

Мы приступили к работам прошлым летом. Определили новую технологическую схему расстановки оборудования. В пролетах приступили к перестановкам и демонтажу старого оборудования.

Наши сотрудники выполняли и монтаж оборудования. С китайскими поставщиками общались на площадке с помощью переводчика в смартфонах, языка жестов и смекалки. Нам помогала бригада завода КПД. Знаю из личного опыта: если человек участвует в монтаже и наладке оборудования, то и относится к нему в процессе работы более бережно, со знанием дела.

Управились до Нового года и в январе запустили линию, но производство ЖБИ мы не останавливали ни на день. Даже во время реконструкции продолжали : изготавливали доборы, блоки и до сих пор изготавливаем в этом пролете колонны, ригели, плоские детали, плиты перекрытия для детских садов. То есть мы сразу начали работать, получать небольшую прибыль, чтобы выдавать зарплату коллективу.

В Миассе сейчас идет бурное развитие промышленности, прочего бизнеса. Как вы решали кадровый вопрос при такой высокой конкуренции?

— Большинство наших работников уволилось из МЗСК. Однако им не пришлось уходить «на улицу», потому что они уже знали о наших планах открытия аналогичного предприятия по изготовлению железобетонных конструкций. И это очень хорошие специалисты. Да, занятые выполнением оборонных заказов заводы получили возможность существенно поднять зарплаты, и экономика нашего бизнеса пока не позволяет конкурировать с ними. Но коллектив держится, он очень сплоченный, и мы стремимся к повышению заработной платы и облегчению условий труда.

Насколько автоматизировано ваше предприятие?

— У нас есть определенные устройства. К примеру, раскладкой бетона в формы можно руководить с помощью джойстика. Чистка паллеты от остатка бетона всегда была очень тяжелым процессом, а сейчас она механизирована: установлены промышленный пылесос, автоматическая смазка формы. У камеры ТВО работает лифт, есть удобное переключение вибрации при укладке бетона, его автоматическая подача и т. д.

Каков сейчас этап развития завода?

— Это стадия роста. В январе на новой линии мы выпустили 250 кубометров продукции, на следующий месяц — 500, потом — 700, а на август поставили себе задачу сделать 2,5 тыс. кубов. Максимальная мощность завода — 3,7 тыс. Осваиваем оборудование, уже вышли к китайским производителям с предложением, что нужно изменить, улучшить.

Технология для нас новая, мы еще местами спотыкаемся. Но специалисты у нас хорошие, в основном бывшие работники МЗСК, и они стараются во всем разобраться. Для обывателя формовщик — мужик с лопатой. Но это далеко не так: это специалист, который должен знать и состав, и качества бетона, и то, как к нему относиться, как его правильно уложить, обработать.

Как в целом меняются технологии производства железобетонных изделий?

— Железобетон состоит из цемента, песка и воды. Это арматура, или каркас, и различные формы. Паллетное производство хорошо тем, что возможны вариации его применения. Традиционная же форма имеет определенную номенклатуру и привязана к конкретному узлу в конструкции здания. Паллета имеет размер 3,8x8 м, и в ней можно сформировать практически всё, что захотят заказчик и проектант. Делать изделие длиннее или шире не имеет смысла, потому что тогда будет практически невозможна его транспортировка. Зато толщину можно формировать до 400 мм, плита может быть однослойной или трехслойной. Поэтому «ПУСК» — это Предприятие по Производству Универсальных Строительных Конструкций.

Вы используете южноуральское сырье? И достаточно ли его производят в регионе?

— Да, вполне. У нас работает лаборатория, которая проводит строгий отбор инертных материалов: щебня, песка, отсева. Пользуемся продукцией катавского, коркинского, новотроицкого цементных заводов. Важное составляющее для нас — арматура, но она тоже есть. Урал — это камень и металл.

Какова сфера применения вашей продукции?

— Это уже не только панельные дома 97-й серии, но и каркасные, и индивидуальное жилищное строительство. Из таких конструкций свой дом можно построить быстро, и он получится долговечным. Наши первые три клиента заказали дома площадью 80, 100 и 160 кв. м. Мы изготовили и уже отправляем будущие стены. В сентябре сможем показать готовый объект с внутренней отделкой.

Рынка жилищного строительства хватает для всех производителей железобетонных изделий?

— Растет количество девелоперов России, да и всего мира, которые стремятся к индустриализации строительства. Спрос в два раза выше, поэтому такая продукция востребована. В 2025 г. мы приступим к реализации нового для Челябинска проекта многоквартирных домов — «Индустриальный дом ПУСК». Это новый виток панельного домостроения, в котором сосредоточены преимущества монолитно-каркасных и индустриальных архитектурно-строительных систем.

Одна из проблем панельных домов — большая слышимость...



— **В многоквартирных домах ни одна архитектурно-строительная система не спасет от чересчур шумного соседа. Необходима дополнительная шумоизоляция.**

Проекты наших домов с увеличенной высотой этажа, что позволит выполнить горизонтальную разводку отопления и обеспечить дополнительные мероприятия по поглощению звуков.

К тому же новая технология позволяет делать более разнообразную квартирографию с шагом поперечных стен до 3,6 м, с большими окнами, в том числе в пол. Такая технология имеет несколько преимуществ: это скорость возведения, которая взята от панельных конструкций, и возможность создавать современный конструктив помещений, красивые фасады — от каркасной технологии. При этом цена остается более доступной, пожалуй, уровня комфорт.

Кстати, железобетонные изделия востребованы не только в жилищном строительстве. Сегодня активно идет возведение производственных и складских зданий. К примеру, мы поставляли свою продукцию на автомобильный завод «УРАЛ» для нового цеха по сборке автомобилей. Мы изготовили для них трехслойные плиты. Мы производим колонны и для промышленных зданий.

Строительная отрасль имеет очень широкий синергетический эффект для развития большого количества предприятий, в целом для экономики каждого региона. А что для вас значит День строителя?

— Откровенно говоря, я не строитель, а производственник, промышленник. Но начинал я именно в этой отрасли: с 1986 г. трудился в организации «Востокметаллургмонтаж», с 1994 г. работал в Миассе в «Трест Уралавтомострое». День строителя был нашим основным профессиональным праздником. С 2003 г. я на КПД в Миассе.

Строители для нас — это кормильцы! Считаю, что в нашей сфере сообща должны работать застройщики, проектировщики и производители стройматериалов. И тут нет мелочей. А вот когда есть понимание всех процессов, то и результат достойный. (Деловой квартал (Челябинск) 12.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)



Индивидуальное жилищное строительство СФО

Загородная Сибирь. "Коммерсантъ-Новосибирск". 7 августа 2024

Проживание в коттеджных поселках становится все привлекательнее

Наибольшее количество сибирских коттеджных поселков расположено сегодня в окрестностях городов-миллионников. И в каждом случае самые востребованные места для загородного проживания имеют свои особенности расположения с учетом географии и климатических характеристик места. При этом эксперты отмечают, что в новом пригородном строительстве преобладает одноэтажное домостроение.

Вокруг миллионников

Проживание за городом сохраняет свою привлекательность в регионах Сибирского федерального округа даже после завершения пандемийного локдауна, давшего мощный толчок для смены городской квартиры на дачу или коттедж. В результате в последние годы на рынке появились такие тренды, как преобразование дач в дома постоянного проживания, покупка земельных участков для самостоятельной застройки, приобретение готового загородного жилья в окружении инфраструктуры городского уровня. Последний вариант чаще всего предлагается в виде коттеджных поселков.

"Сейчас в регионах СФО на нашей площадке продается 39 тыс. домов/дач/таунхаусов, из них 1,5 тыс. объявлений привязаны к брендированным коттеджным поселкам", — говорит руководитель "Циан.Аналитики" Алексей Попов. По его словам, сегодня по Сибири загородная недвижимость предлагается в 120 жилых поселениях. Из них почти половина поселков расположена в Новосибирской области, и примерно по 20 — в Омской области и Красноярском крае. Эти цифры хорошо коррелируют с численностью населения трех сибирских городов-миллионников — Новосибирска (1635 тыс. чел.), Красноярска (1196 тыс. чел.) и Омска (1111 тыс. чел.). Именно их жители составляют подавляющую долю собственников загородных домов.

При этом стоимость загородных домов постоянно увеличивается. "Тенденция к росту стоимости загородной недвижимости в Сибири, равно как и в других регионах России, обусловлена повышенным спросом", — объясняет коммерческий директор "Яндекс.Недвижимости" Евгений Белокуров. Свои слова он подтверждает цифрами: пользователи сервиса в июле 2024 года по сравнению с аналогичным периодом 2023-го на 19,8% чаще интересовались объявлениями о продаже "загородки".

Тенденция роста цен заметна даже на коротких временных интервалах — по информации господина Белокурова, в июле 2024 года полная медианная стоимость вторичного загородного дома в СФО составила порядка 5,2 млн руб., что на 2,5% выше июньского показателя стоимости. Исключением стали лишь Новосибирская и Иркутская области, где роста не было. Евгений Белокуров, говоря о преимуществах загородной недвижимости, отмечает, что часто дома стоят дешевле или ровно столько же, сколько и квартиры, но в то же время предусматривают большую площадь, собственный участок, обособленность от соседей, возможность постоянно находиться на природе.

Видят рост рынка ИЖС и представители финансового сектора. Так, аналитики Сбербанка говорят о шестикратном росте интереса к загородной недвижимости Сибири всего за полтора года. Если в первом квартале 2023 года сибиряки заключили чуть более 500 ипотечных сделок, то во втором квартале текущего года их число превысило 3,3 тыс.

Новосибирская коттеджная агломерация

Коттеджные поселки Новосибирской области менее, чем загородное жилье других регионов, тяготеют к областному центру. Зоной их расположения является не только Новосибирский район, окружающий город-миллионник. Привлекательными локациями для индивидуальной застройки оказались практически все земли Новосибирской агломерации, включающей в себя фрагменты еще шести районов области, в том числе удаленные от города не на один десяток километров. При этом приоритет имеют правобережье Оби и земли вблизи Обского водохранилища.

По информации коммерческого директора бизнес-комьюнити One Company Вячеслава Мельникова, сегодня в Новосибирской области расположено около 200 локаций, в которых можно купить участок для индивидуального жилищного строительства. "Это могут быть как СНТ или ДНТ, так и коттеджные поселки нового формата", — объясняет эксперт рынка. А руководитель "Циан.Аналитики" Алексей Попов сообщает, что в стадии активной реализации находится жилье в 45 новосибирских коттеджных поселках. При этом Евгений Белокуров обращает внимание на то, что медианная стоимость покупки загородного дома на вторичном рынке Новосибирской области снизилась: в июле 2024 года падение "год к году" составило 0,2%, или 10 тыс. руб., — до 5,4 млн руб. Это может говорить о том, что в сфере индивидуального жилищного строительства Новосибирской области начинает формироваться "рынок покупателя".

Насыщенность рынка приводит к появлению качественно новых проектов — в условиях ужесточающейся конкуренции и дефицита земли в непосредственной близости от города застройщики стараются предложить максимально насыщенную инфраструктуру будущего коттеджного поселка. "В последнее время, и особенно в этом году, рынок ИЖС очень динамично движется от частного домостроения и строительства хозяйственным способом в сторону хорошо проработанных проектов. Время, когда коттеджные поселки занимались продажей земли,



проходит, теперь потребитель готов покупать готовый продукт, а не земельный участок", — говорит Вячеслав Мельников. Коммерческий директор бизнес-комьюнити One Company отмечает ряд интересных проектов, реализуемых в Новосибирской области, — они были начаты несколько лет назад, строительство жилья и объектов инфраструктуры в них продолжается, и там наибольшим спросом сейчас пользуются одноэтажные дома от 80 до 140 кв. м с классическим материалом стен (газобетон или кирпич). Вячеслав Мельников объясняет это ценовой доступностью жилья и его ликвидностью.

Омское окружение

В Омской области преобладающее количество коттеджных поселков расположилось более компактно, чем в соседней Новосибирской. Желаемые локации загородного проживания омичей преимущественно находятся в пригородном Омском районе. Так, по данным министерства строительства региона на начало прошлого года, в Красноярском сельском поселении Омского муниципального района Омской области строилось шесть коттеджных поселков, в Омском сельском поселении — пять, в Пушкинском — девять. Это практически полностью совпадает с актуальными данными "Циан.Аналитики", представленными Алексеем Поповым. В списки регионального минстроя вошли поселки, предлагающие те или иные новации для привлечения покупателей, например, возможность обмена городской квартиры на загородный дом.

Регион уделяет внимание развитию индивидуального строительства, ежегодно проводя специализированные форумы и мероприятия. "Приоритетная задача органов власти — обеспечение жителей образовательной инфраструктурой: детскими садами и школами", — отметил депутат Омского района Антон Николаев в своем выступлении на региональном Форуме ИЖС в 2023 году. Здесь же представитель "Россельхозбанка" обозначил строительные тенденции омской загородной застройки — это кирпичное, СИП-панельное или деревянное домостроение. А в июле текущего года на 20-й выставке-ярмарке "Агро-Омск" "Россельхозбанк" привел статистику строительства по Омской области, близкую к информации от Вячеслава Мельникова из Новосибирска: 77% домов индивидуального строительства являются одноэтажными, и лишь 23% представляют собой двухэтажные постройки.

Динамику коттеджного строительства под Омском показывает также появление новых проектов, о старте одного из которых в Усть-Заостровском сельском поселении Омского района было объявлено в июне нынешнего года с акцентом на "клубность" загородной жизни с приватностью и в одноэтажной застройке.

Красноярская экологическая роза

В Красноярском крае расположение коттеджных поселков зависит от экологической ситуации. Согласно розе ветров выбросы алюминиевого завода и других промышленных предприятий Красноярска уходят в восточном и юго-восточном направлениях, поэтому противоположные им западные и северо-западные локации считаются более экологически чистыми. Именно там размещается основная часть коттеджных поселков. Эти же места имеют неплохую дорожную инфраструктуру за счет двух федеральных трасс и автодорог, их соединяющих. Проекты в стадии реализации в настоящее время также поддерживают этот тренд на экологичность.

Тем не менее развитие рынка коттеджного жилья в крае не ограничивается рамками западных и северо-западных районов. Весной этого года Корпорация развития Енисейской Сибири представила инвестиционный проект по строительству коттеджного поселка в Березовском районе, который примыкает к Красноярску с юго-востока на правобережье Енисея.

Загородное завтра

Эксперты, несмотря на текущий рост ИЖС, не дают долгосрочных прогнозов, ограничиваясь текущим годом. Так, коммерческий директор "Яндекс.Недвижимости" осенью ожидает рост спроса на загородное жилье — по его мнению, этот период считается наиболее подходящим для покупки дома, так как позволяет провести качественную проверку объекта (рельефа участка, состояния дорог), оценить ремонт дома, увидеть, нет ли протечек, высокого уровня влажности и т.д.

Как уже писал "Ъ", в ближайшие годы индивидуальное жилищное строительство продолжит расти, в том числе за счет увеличения доли ипотечных сделок. Однако значимым фактором, влияющим на состояние и динамику рынка ИЖС, может стать новый национальный стандарт "зеленого" индивидуального жилищного строительства, вступивший в действие с 1 августа 2024 года. По замыслу разработчиков, он призван повысить качество строительства, улучшить его доступность и экологичность. "Для подтверждения соответствия стандарту необходимо выполнить базовые критерии, среди которых применение энергоэффективных объемно-планировочных решений, ответственное строительство, комфортные условия для жизни в доме, улучшенное потребление энергетических ресурсов и контролируемое потребление тепловой энергии, акустический комфорт", — сообщает финансовый институт развития в жилищной сфере России компания "Дом.РФ". Время покажет, не приведет ли введение "зеленых" стандартов к росту цен на загородное жилье в Сибири. (Коммерсантъ-Новосибирск 07.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)



Было бы желание. Александр Мишустин — о "звоночках" для застройщиков. "ИД "Алтапресс"". 7 августа 2024

Какой сигнал застройщикам дает бурный интерес к загородному жилью, почему аукционы на строительство социальных объектов продолжают срывать, а с проектами комплексного развития территорий все еще не могут разобраться. О проблемах, которые раз за разом поднимают на заседаниях Союза строителей Алтайского края, altapress.ru поговорил с его председателем Александром Мишустиним.

Реакция на взлет ИЖС

— В индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС) появится возможность использовать эскроу. Были ли у нас уже такие экспериментальные проекты, насколько это интересно застройщикам?

— Насколько я знаю, пока не было. Сегодня строители работают по такому принципу: есть те, кто выкупают земельные участки и строят дома за счет собственных оборотных средств. А есть те, кто заключают контракт с конкретными покупателями, которые и финансируют проект.

Эскроу в ИЖС интересен крупным строителям. Это даст возможность получать проектное финансирование для планов, которые не покроются только лишь оборотными средствами.

Механизм, думаю, останется тот же самый, что в многоквартирном строительстве. Просто бюджет финансирования будет поменьше — не миллиарды, а десятки миллионов рублей.

Конечно, проектное финансирование повлечет некоторое удорожание за счет того, что строитель будет платить проценты банку. Однако кто-то сохранит старую схему: возьмет пять-шесть участков, найдет дольщиков и потихоньку будет строить. Это еще не запрещено.

Много бригад продолжают работать в серой зоне. Их отношения с заказчиками не фиксируются в договорах, и, возможно, поэтому у нас нет уголовных дел, связанных с качеством такого строительства. С проектным финансированием, где все фиксируется в документах, внимание к этому будет особое.

Ситуация на рынке новостроек

— После отмены льготной ипотеки ждете ли падения ввода многоквартирного жилья (МКД)? Что будет с объемом незавершенного строительства?

— За последние полгода объем незавершенного строительства в МКД составляет около 700 тыс. кв. м. Пять лет назад это было 1,2 млн кв. м. Скорость сдачи увеличилась: застройщику невыгодно возводить дом пять лет, потому что его финансирует банк, который берет процент.

В то же время в крае стали меньше вводить МКД. Да, по объемам строительства мы приближаемся к 1 млн кв. м в год, но теперь большая часть из них — индивидуальные дома.

Застройщики ведут довольно грамотную политику, выводя на рынок столько жилья, сколько реально могут продать и решить свои финансовые вопросы.

Конечно, из страха, что «завтра закончится льготная ипотека», в июне был рекорд по оформлению кредитов. Те, кто мог, купили квартиры. Думаю, в пределах 30–40% объемы выдачи кредитов могут упасть.

Но я всегда говорил, что графики с огромными рекордами продажи и глубокими спадами никому не нужны, особенно строителям. Идеальная ситуация — рост в пределах инфляции с погрешностями на сезонность. Например, когда студентам покупают жилье.

Значительный переток в ИЖС — звоночек для строителей МКД.

Последние четыре года мы видим взрывной рост ИЖС. По последним данным, оно занимает 68% от общего объема строительства в крае. Та же тенденция — по всей стране.

Даже с учетом выкупа земельных участков, которые начали дорожать, строительство индивидуального дома дешевле, чем в МКД. Потому что цены на новостройки за те же четыре года взлетели вдвое. Так их разогнала льготная ипотека.

Конечно, за городом есть большое напряжение с социальной инфраструктурой, но люди хотя бы получают возможность иметь крышу над головой.

— **Как эти процессы повлияют на цены в будущем? Риэлторы, например, говорят, что снижения цен не будет.**

— Пока риэлторы и застройщики друг друга пугают, рынок все расставит по местам. В 2008–2014 годах тоже говорили, что цены не упадут. Но наступило время, когда продаж не было, и начался демпинг.

Конечно, сегодня ситуация иная. По двум причинам.

Первая: крупные застройщики успели накопить большой экономический запас, который позволит им жить.

Вторая: банки следят за ценой. При открытии проектного финансирования просчитывается экономическая модель. Они знают, по какой цене застройщик должен продавать жилье и сколько платить им. Демпинг — это риск, банки не намерены терять прибыль и будут принимать меры.

Поэтому в течение полугода снижений цен, тем более резких, не нужно ждать. Могут быть разовые акции, скидки, но не более.

— **Какие есть перспективы жилищного строительства вне Барнаула?**

— Небольшие объемы строительства есть в Новоалтайске, Бийске, Белокурихе.



В Госдуме рассматривался вопрос о введении льготной ипотеки в малых городах, где нет строительства. Но я не вижу в этом особого стимула. Допустим, в Рубцовске введут ипотеку в 6–8%. И там начнет бурно развиваться строительство?

Хотя спрос есть. Но решает еще и ценовая политика. Если в Рубцовске стоимость квадратного метра станет, как в Барнауле, тогда бизнесу будет интересно.

Это как с Горно-Алтайском, где буквально за два года цены взлетели за счет вложений в туристическую и застройщики потянулись. А до этого не шли ни туда, ни в Майму, ни в Белокуриху.

Глобальные проблемы глобальных планов

— **Как сейчас решается вопрос нагрузки застройщика строительством социальной и коммунальной инфраструктуры в проектах комплексного развития территорий (КРТ)?**

— Пока буксует. Недавно было обсуждение КРТ барнаульского Потока, но к единому варианту еще не подошли.

Вопросы по строительству инженерных сетей, объектов соцкультбыта должны рассматриваться комплексно. На мой взгляд, к ним нужно подключаться власти — в соответствии с объемами работ. Один застройщик все не потянет. Нужно решение властей всех уровней.

Как делают в Новосибирске или Кемерове: проект КРТ рассматривают со всех финансовых и экономических сторон. Все пересчитывается, роли четко распределяются.

Цифра

Крупных компаний, которые строят сразу по 15–30 малоэтажных домов, в Алтайском крае немного — не более 10.

Допустим, застройщик сносит здание, строит инженерные сети, определенную часть которых берет на себя муниципалитет. А вот эти школы и детские сады строят с привлечением федеральных средств.

В других регионах создают региональных операторов, которым передают земли, они занимаются проектированием, готовят все под аукцион. А за счет выручки с продажи земли строят объекты соцкультбыта.

Ничего этого в случае с нашим Северо-Западным планировочным районом или проектом во Власихе нет. Никто не подумал, что в Лесном в ближайшие пять лет не будет достаточно электроэнергии или что туда нет нормальной дороги.

Край ничего не может сделать, потому что «это федеральные земли», город — тем более, хотя вся разрешительная документация идет от него. Ожидая ее, застройщик будет платить арендную плату за землю. Еще и останется виноватым.

Все эти вопросы нужно было решать до аукциона. Финансовый институт ДОМ.РФ, который занимается им, мог подготовить информацию, взять технические условия у энергетиков. Но занимается чисто юридическими вопросами.

— **Почему другие регионы создают регоператоров, а мы нет?**

— Думаю, есть нежелание самим этим вопросом заниматься.

В городах, где им занимаются, есть движение. Например, в Казани или Екатеринбурге, куда мы организовывали бизнес-туры Союза строителей и звали наших чиновников с собой, познакомиться с передовым опытом. Никто не поехал.

Впереди проект Северо-Запада — 1 млн кв. м жилья. Это как еще один Новоалтайск построить. Пока не поздно, нужно находить общий язык с правительством России, ДОМ.РФ и продумывать досконально финансово-экономическую модель.

Переизбыток продукции

— **На заседаниях Союза строителей говорили, что предприятия стройиндустрии в Барнауле закрываются. Что это за фирмы и насколько это тревожный звонок?**

— Закрылись мелкие производства железобетонных изделий. На плаву остаются БКЖБИ-1, КЖБИ-2 и другие. Их мощности довольно большие. При этом технологии в строительстве изменились, сейчас такой объем железобетона уже не востребован.

Если снизить мощность, повысится себестоимость, будут убытки. Поэтому компании ищут клиентов от Новосибирска и вплоть до Дальнего Востока.

Можно развиваться и в направлении ИЖС, но там тоже требуются небольшие объемы. Проектов соцкультбыта для сбыта этих материалов тоже недостаточно.

Надежды не оправдались

— **За строительство социальных объектов мало кто хочет браться, потому что эти проекты компаниям обычно приносят не прибыль, а расходы. Изменил ли ситуацию ввод ресурсно-индексного метода определения сметной стоимости (см. справку)?**

— На это были большие надежды. В прошлом году подсчитывали, что с ним сметная стоимость садика в Новосибирске увеличилась на 15%.

Справка

Ресурсно-индексный метод учитывает изменения на рынке, используются индексы цен на ресурсы. Ранее при составлении смет использовали ресурсный метод, где стоимость каждого ресурса была фиксированной.



Но реальные факты показали: и этот метод не покрывает затрат, которые складываются на строительной площадке. Ресурсы собрали в базу, индексами докручивают, но не хватает. То металл подскочит в цене, то бетон и т. д. Нужно разрывать контракт и пересчитывать заново.

Если бы метод действительно покрывал расходы, были бы уже очереди из подрядчиков.

Но цены — не единственная проблема. Система заказчика разрушена. В районах эту обязанность повесили на непрофессионалов — директоров школ, главврачей, заведующих детсадом. Они не могут ни сделать хорошее техзадание, ни внести в него изменение.

В районах нужно создавать спецзаказчиков. На этом же настаивает прокуратура, которая осенью после урагана проехала по учреждениям с оторванными крышами. Оказалось, что ремонт был, но без контроля и рабочей документации.

Но все остается по-прежнему.

— **Потому что нет ресурсов, чтобы создать эту систему?**

— Желания. Мы на браке и несостоявшихся торгах (неосвоенные деньги съедает инфляция) теряем гораздо больше, чем потратили бы на содержание заказчика.

А еще нужно развивать процедуру торгов. Сейчас побеждает демпинг. Например, будет заказ на разработку проекта, которая стоит, допустим, 10 млн рублей. Победит небольшая неизвестная компания, которая пообещает сделать за 5 млн. Есть ли у нее достаточно специалистов и компетенций — не смотрят.

Любой подрядчик, который дальше пойдет на торги, должен изучить готовый проект, дать замечания и направить заказчику обратно. Но этого тоже не делают, время аукциона ограничено. Принимая недостоверную документацию, получают «сюрпризы» — дополнительную работу, выходящую за смету.

Да, экспертиза смотрит документацию, но погружается только в конструктивную и санитарную безопасность.

Нужно обращать внимание не только на цену, но и на исполнителя, документацию, выверять ее до запятой.

Сегодня можно отдать на аукцион заказ с проектированием и со строительством здания — уже неплохо.

Будущее близко

— **Союз строителей отправлял в правительство края письмо с предложениями проектов-подарков (см. факт) к 300-летию Барнаула, на которые можно попросить финансирование у федерального центра. Есть отклик?**

— Прошла комиссия, предложение рассмотрели. Насколько я знаю, ни в городе, ни в крае нет акта по подготовке к трехсотлетию.

Факт

Среди глобальных проектов к 300-летию Барнаула — Обской бульвар, укрепление берега Оби и набережная от Нового до Старого моста, парк 300-летия за ТРЦ «Европа», реконструкция Павловского тракта и другие.

Защищать идеи и запрашивать федеральные ресурсы нужно на убедительном основании. На мой взгляд, должен быть документ, где будет прописан проект, шаги по его реализации, высчитан и обоснован необходимый объем финансирования.

Когда это появится — тогда можно говорить, что мы куда-то движемся. Пока идут только разговоры в среде общественников и строителей.

Томск, например, на свою круглую дату лет 10 назад получил деньги и реставрировал частную застройку, памятники в центре. Нам тоже нужен крупный проект, который может преобразить город.

— **Мы много говорили о проблемах. Что хорошего можно сказать о нашей строительной сфере?**

— При всех сложностях у наших строителей есть успехи и достижения. У нас развивается промышленность, улучшается качество вводимого жилья, реализуются интересные проекты. Наши строители работают в Новосибирске, Санкт-Петербурге, Сочи.

Цифра

2,5 млн кв. м незавершенного строительства нужно для сохранения и развития промышленности, заявил весной 2024 года гендиректор БКЖБИ №1 им. В.И. Мудрика Кирилл Овсянников. Сейчас в крае — 560 тыс. кв. м.

Объемы производства и строительства жилья и коммерческих объектов будут выполняться и никак иначе — это бизнес. Будут осваивать и новые технологии, и новое оборудование.

Что касается социальных объектов: конечно, здесь должны власти подключаться.

А еще выстраивать взаимодействие, давать гарантии, обеспечивать землями. Должно быть совместное движение вперед. (ИД "Алтапресс" 07.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)



Индивидуальное жилищное строительство ДВФО

Спрос на ИЖС по ипотеке на Дальнем Востоке и в Арктике вырос в два раза за год.

Спрос на ипотеку на частные дома по "Арктической" и "Дальневосточной" программам вырос в количестве в 2,2 раза за год, сообщила пресс-служба Банка ДОМ.РФ.

"С начала 2024 года в Банк ДОМ.РФ обратились 1,3 тыс. семей за кредитами на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в рамках "Дальневосточной и Арктической ипотеки". Объем запрошенного кредитования составил 9,6 млрд рублей. Рост по сравнению с тем же периодом прошлого года в количестве в 2,2 раза, в объеме - в 3,1 раза", - говорится в сообщении.

Лидерами по объему кредитования стали Приморский край - 4,6 млрд рублей, Хабаровский край - 2,1 млрд рублей и Республика Саха (Якутия) - 600 млн рублей.

Напомним, ставка по обеим программам составляет от 2% с учетом страхования жизни и здоровья. Размер первоначального взноса - от 20,1% стоимости недвижимости, максимальный срок ипотеки - 20 лет. Максимальная сумма кредита может быть увеличена с 6 до 9 млн рублей при соблюдении условий по площади кредитуемого объекта: для "вторички" и ИЖС она должна быть свыше 60 кв.м, для "первички" - более 64 кв.м.

К сухопутной территории Арктической зоны относятся Мурманская область, Ненецкий, Чукотский и Ямало-Ненецкий автономные округа, а также ряд муниципальных образований в Карелии, Коми, Красноярском крае, Архангельской области и Ханты-Мансийском автономном округе.



Для справки: Название компании: Банк ДОМ.РФ, АО (ранее АКБ РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ, ПАО) Адрес: 121069, Россия, Москва, ул. Большая Молчановка, 21А Телефоны: +7(800)7008783 Факсы: +7(495)7755740 E-Mail: info.bank@domrf.ru Web: <https://domrfbank.ru> Руководитель: Федорко Артем Николаевич, председатель Правления (Интерфакс - Россия 14.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

На 20,4% выросло индивидуальное жилищное строительство в Приморье в первом полугодии 2024 года.

Федеральная служба государственной статистики подвела итоги социально-экономического развития России в первом полугодии 2024 года. Как следует из доклада Росстата, Приморье лидирует среди регионов ДФО по ряду ключевых показателей, в том числе в строительстве и в развитии рынков товаров и услуг.

Индекс промышленного производства и объем отгруженных товаров

В первом полугодии индекс промышленного производства в Приморье составил к январю-июню 2023 года 101,3%.

В сфере добычи полезных ископаемых индекс производства увеличился на 12,1%. Здесь отгружено товаров собственного производства и оказано услуг на 15,5 миллиарда рублей.

В обрабатывающих производствах индекс поднялся на 2,1%. Предприятиями отгружено товаров на 150,9 миллиарда рублей, что на 26,3% превысило результаты 2023 года.

В области водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, работы по ликвидации загрязнений индекс производства вырос на 3,1%. В этой области объем отгруженных товаров и оказанных услуг составил более 6,6 миллиарда рублей – на 3,4% больше, чем за шесть месяцев 2023 года.

Почти на 55 миллиардов рублей отгрузили товаров и оказали услуг организации, работающие в области обеспечения электрической энергией, газом и паром, кондиционирования воздуха (+0,7% к январю-июню 2023 года).

Строительство

По данным Росстата, Приморье стабильно лидирует среди регионов ДФО в строительной сфере.

Так, объем работ по виду деятельности "строительство" за шесть месяцев года составил в крае более 80,1 миллиарда рублей (+15,9% к первому полугодью 2023 года).

Построено 3436 зданий общей площадью более 1 миллиона квадратных метров. Из них 709 тысяч квадратных метров приходится на жилые дома. Здесь рост составил +13,4% к первому полугодью 2023 года.

Также выросло индивидуальное жилищное строительство: с учетом жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства, за полгода граждане построили 389,4 тысячи квадратных метров жилья, что на 20,4% выше результатов прошлого года.

Рынки товаров и услуг

Приморский край удерживает первые позиции в федеральном округе и по ключевым направлениям развития рынков товаров и услуг.



Оборот розничной торговли превысил в регионе 336 миллиардов рублей (+1,1%). Оборот общественного питания вырос на 6,6% и составил более 17 миллиардов рублей; объем платных услуг населению – 115,1 миллиарда рублей (+3,6%), объем оптовой торговли превысил 882 миллиарда рублей (+5,2%).

Прибыль предприятий

Разница между прибылями и убытками организаций представлена в докладе Росстата за апрель-май. В Приморье она составила 256,9 миллиарда рублей со знаком "плюс". Этот результат в 2,4 раза превзошел показатель января-мая 2023 года.

Доля прибыльных организаций в крае – 66,4% при среднем показателе в ДФО 62,4%. (INFOLine, ИА (по материалам Администрации Приморского края) 07.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

ГК DARS купила хабаровского застройщика и хочет вложить 19 млрд руб. в два проекта в Хабаровске.

Группа компаний DARS до 2030 года реализует в Хабаровске два новых проекта комплексного развития и благоустройства, объем инвестиций оценивается в сумму около 19 млрд рублей, сообщила пресс-служба ГК DARS. "Девелопер завершил сделку по приобретению местной компании ООО "СЗ "Атлант 27" и получил право на строительство жилого комплекса "На семи холмах", в границах улиц Совхозная и Трехгорная", - говорится в сообщении.

В рамках проекта будущего ЖК планируется строительство 150,65 тыс. кв. м жилья на площади 13,4 га.

Помимо этого, DARS в партнерстве с ДОМ.РФ займется комплексным развитием территорий и строительством жилого массива (таунхаусы, дуплексы) объемом не более 35 тыс. кв. метров на участке 14,57 га в районе улицы Связной.

Вместе с этими проектами компания нарастит количество проектов в Хабаровске до пяти.

Группа компаний DARS специализируется на реализации проектов в сфере строительства, инжиниринга и девелопмента. Компания ведет 15 проектов в 6 регионах России: комплексное развитие территорий в Ульяновске, Волгограде, Уфе, Липецке, Хабаровске и программа реновации в Москве. Общий объем земельного банка превышает 3,1 млн кв. метров. В настоящее время в обращении находится два выпуска биржевых облигаций компании на 2 млрд рублей.

Для справки: Название компании: Банк ДОМ.РФ, АО (ранее АКБ РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ, ПАО) Адрес: 121069, Россия, Москва, ул. Большая Молчановка, 21А Телефоны: +7(800)7008783 Факсы: +7(495)7755740 E-Mail: info.bank@domrf.ru Web: <https://domrfbank.ru> Руководитель: Федорко Артем Николаевич, председатель Правления

Для справки: Название компании: СЗ Правда, ООО (DARS Development) Адрес: 123112, Россия, Москва, Пресненская набережная, 10 Телефоны: +78422449897; +78422249249 Руководитель: Рябов Александр Иванович, директор (Интерфакс - Россия 19.08.24)

[К СОДЕРЖАНИЮ](#)

Информационные продукты INFOline

Периодические Обзоры "Инвестиционные проекты в строительстве РФ"

Ежемесячные периодические Обзоры "Инвестиционные проекты в строительстве РФ" – это описание инвестиционных проектов (строительство, реконструкция, модернизация) в промышленном, гражданском, транспортном и инфраструктурном строительстве. В описание каждого объекта включены актуализированные контактные данные участников проекта (застройщик, инвестор, проектировщик, подрядчик, поставщик). Ежемесячно подписчики Обзоров могут получать актуальные сведения о более чем 350 новых реализующихся проектах.

Направления использования данных Обзора: поиск клиентов и партнеров, подготовка к переговорам, сравнительный анализ динамики строительства различных объектов по регионам, бенчмаркинг и конкурентный анализ рынка, маркетинговое и стратегическое планирование.



Название	Периодичность	Стоимость
Инфраструктурное строительство		
Инвестиционные проекты в электроэнергетике, тепло- и водоснабжении РФ	ежемесячно	6600 руб.
Инвестиционные проекты в нефтегазовой промышленности РФ	ежемесячно	6600 руб.
Промышленное строительство		
Инвестиционные проекты в обрабатывающих производствах РФ	ежемесячно	6600 руб.
Инвестиционные проекты в АПК и пищевой промышленности РФ	ежемесячно	6600 руб.
Гражданское строительство		
Инвестиционные проекты в жилищном строительстве РФ	ежемесячно	6600 руб.
Инвестиционные проекты в коммерческом строительстве РФ	ежемесячно	6600 руб.
Инвестиционные проекты в строительстве общественных зданий РФ	ежемесячно	6600 руб.
Транспортное строительство		
Инвестиционные проекты в автодорожном и железнодорожном строительстве РФ	ежемесячно	6600 руб.
Инвестиционные проекты в строительстве искусственных сооружений РФ	ежемесячно	6600 руб.

Заказные исследования и индивидуальные решения

Обращаем Ваше внимание, что вышеперечисленный набор продуктов и направлений не является полным. INFOline обеспечивает клиентам комплекс индивидуальных информационно-аналитических услуг для решения конкретных задач, возникающих в процессе деятельности компании. Это заказные исследования, составление баз данных, ассортиментно-ценовые мониторинги, индивидуальные мониторинги по запросу клиентов и другие.

Заказные исследования – комплекс индивидуальных услуг, выполненный по запросу и потребностям клиентов. Они призваны решать более узкие и специализированные задачи (SWOT, PEST- анализ, мониторинг цен, базы ВЭД и другие).

Оформление заявки на проведение заказного исследования начинается [с заполнения анкеты](#) для оценки сроков реализации услуг, методов исследования, а также параметров бюджета.



Тематические новости по направлению "Строительство"

Услуга "[Тематические новости](#)" – это оперативная информация о более чем 80 отраслях экономики РФ и мира, собранная и структурированная в ходе ежедневного мониторинга деятельности российских и зарубежных компаний, тысяч деловых и отраслевых СМИ, информационных агентств, федеральных и региональных органов власти.

Направление	Название тематики	Периодичность	Стоимость в месяц
Строительство	Тематические новости: "Объекты инвестиций и строительства РФ"	Ежедневно	11 000 руб.
	Тематические новости: "Объекты инвестиций и строительства стран ближнего зарубежья"	Еженедельно	25 000 руб.
	Тематические новости: "Промышленное строительство РФ"	Ежедневно	7 700 руб.
	Тематические новости: "Торгово-административное строительство РФ"	Ежедневно	7 700 руб.
	Тематические новости: "Жилищное строительство РФ"	Ежедневно	6 600 руб.
	Тематические новости: "Дорожное строительство и инфраструктурные проекты РФ"	Ежедневно	6 600 руб.
	Тематические новости: "Строительство Московского региона"	Еженедельно	8 800 руб.
	Тематические новости: "Строительство СЗФО"	2 раза в неделю	8 000 руб.
	Тематические новости: "Строительство ЦФО"	Еженедельно	6 600 руб.
	Тематические новости: "Строительство ПрФО"	Еженедельно	6 600 руб.
	Тематические новости: "Строительство ЮФО"	Еженедельно	6 600 руб.
	Тематические новости: "Строительство СКФО"	Еженедельно	6 600 руб.
	Тематические новости: "Строительство УрФО"	Еженедельно	6 600 руб.
	Тематические новости: "Строительство СФО"	Еженедельно	6 600 руб.
Тематические новости: "Строительство ДвФО"	Еженедельно	6 600 руб.	
Строительные материалы	Тематические новости: "Рынок строительно-отделочных материалов, торговые сети DIY и товары для дома РФ"	2 раза в неделю	6 600 руб.
	Тематические новости: "Рынок ЛКМ РФ"	Еженедельно	4 400 руб.
	Тематические новости: "Рынок ТИМ РФ"	Еженедельно	4 400 руб.
	Тематические новости: "Рынок цемента, бетона и ЖБИ РФ"	Еженедельно	5 500 руб.
	Тематические новости: "Рынок керамики, керамогранита и кирпича РФ"	Еженедельно	5 500 руб.
Эксклюзивно!	Индивидуальный мониторинг СМИ	По согласованию	от 15 000 руб.

Информационное агентство INFOLine создано в 1999 году для оказания информационно-консалтинговых услуг коммерческим организациям. Основной задачей является сбор, обработка, анализ и распространение экономической, финансовой и аналитической информации. Осуществляет на постоянной основе информационную поддержку более 1000 компаний России и мира, самостоятельно и по партнерским программам ежедневно реализует десятки информационных продуктов. Обладает уникальным программным обеспечением и технической базой для работы с любыми информационными потоками.

Всегда рады ответить на вопросы по телефонам **+7 (812) 322-68-48, +7 (495) 772-76-40** или по электронной почте tek@infoline.spb.ru, str@allinvest.ru, industrial@infoline.spb.ru

Дополнительная информация на www.infoline.spb.ru и www.advis.ru