



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 07 по 11 февраля 2022 года.

Кратко:

- План по дорожным картам выполнили 11 регионов РФ;
- В 2021 году количество проблемных объектов уменьшилось в 41 регионе РФ;
- Завод опального олигарха из Сургута купил московский бизнесмен;
- Минстрой обеспокоен повышением ставок проектного финансирования для застройщиков;
- Владимир Якушев: К концу 2023 года обманутых дольщиков в Югре быть не должно;
- Замедленный рост – итоги рынка ипотеки в 2021 году.



План по дорожным картам выполнили 11 регионов РФ

10.02.2022

В 4 квартале 2021 года 11 регионов показали хорошее исполнение мероприятий по восстановлению прав дольщиков. К ним относятся: Московская, Самарская, Новосибирская, Костромская, Саратовская, Волгоградская области, Санкт-Петербург, Хабаровский край и др.

«Эти регионы выполнили все, что было предусмотрено по дорожным картам, или выполнили что-то сверх плана и защитили еще больше граждан», - подчеркнул генеральный директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

Однако ряд субъектов со взятыми на себя обязательствами не справились. В их числе Тамбовская, Липецкая, Рязанская, Свердловская области, Ямало-Ненецкий автономный округ, Чувашская республика, г. Севастополь и др.. Суммарно они заявили на 4 квартал 20 проблемных объектов, но не по одному из них не были решены проблемы. Это значит, что сроки восстановления прав 1,4 тыс. дольщиков перенесены.

«По каждому такому объекту ведем работу с регионом. Если срок сорван, мы должны понимать причины и срок исполнения, когда регион планирует защитить граждан. Если нам не могут назвать сроки, то мы рекомендуем заявлять такие объекты в Фонд и решать проблемы вместе», - отметил Константин Тимофеев.

Всего в 4 квартале 2021 года субъекты собственными силами восстановили права почти 13,4 тыс. пострадавших дольщиков. Эти граждане являлись участниками долевого строительства 223 проблемных объектов в 32 регионах. Эти объекты регионы не заявляли в Фонд, а самостоятельно занимались ими.

Напомним, восстановить права пострадавших дольщиков субъекты РФ могут как с помощью Фонда, так и собственными силами. В последнем случае сроки



восстановления прав граждан прописываются в дорожных картах. Регионы ежеквартально отчитываются перед Фондом о выполнении плановых мероприятий.

Источник: Фонд РФ

<https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/news/122513/>

В 2021 году количество проблемных объектов уменьшилось в 41 регионе РФ

09.02.2022

В 2021 году количество проблемных объектов снизилось в 41 субъекте Российской Федерации. Об этом сообщил генеральный директор Фонда развития территорий (ранее – Фонд защиты прав дольщиков) Константин Тимофеев.

В топ-5 регионов, где сократилось число проблемных объектов, вошли Краснодарский край (- 74 дома), Московская область (- 53 дома), Нижегородская область (- 37 домов), Ростовская область (- 26 домов), Республика Башкортостан (- 19 домов). «С руководством этих регионов мы провели большую совместную работу. Набран хороший темп, и мы надеемся, что этот год будет не менее плодотворным», – сказал глава Фонда.

В то же время по итогам 2021 года в ЕРПО зафиксирован рост числа проблемных объектов в 15 регионах. Общий прирост по числу недостроенных в этих регионах к концу года составил 79 домов.

Наибольшее количество домов, по которым были нарушены права граждан, появилось в Ленинградской области (+ 30 домов), Красноярском крае (+10 домов) и Ивановской области (+9).



«Этим регионам необходимо усилить контроль в сфере долевого строительства и не допускать появления новых обманутых граждан. В то же время не стоит забывать и о существующей проблеме с дольщиками. Ее тоже нужно решать. Фонд со своей стороны готов сделать все возможное, чтобы помочь регионам в этом», – подчеркнул Константин Тимофеев.

Проблемные дома на сегодняшний день есть в 73 регионах.

Источник: Фонд РФ

<https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/news/122431/>

Завод опального олигарха из Сургута купил московский бизнесмен

09 февраля 2022 в 18:20

В Сургуте завод бизнесмена Андрея Копайгоры, находящегося в данный момент под следствием, выкупил зарегистрированный в Москве предприниматель Алексей Сачков за 67 млн рублей. ООО «Югорский завод строительных материалов» был выставлен на торги банком «Траст» в рамках процедуры банкротства.

«Лот №1 — Югорский завод строительных материалов. Наименование участника: ИП Сачков Алексей Александрович. Предложение о цене продажи имущества: 67 млн рублей», — сказано в протоколе аукциона, размещенного на сайте Российского аукционного дома. При этом Сачков стал единственным участником торгов. Начальная цена предприятия на январь 2022 года составляла 94 млн рублей.

Ранее URA.RU писало, что на торгах находится еще один актив Копайгоры — торгово-развлекательный центр «Агора» в Сургуте. Его продажа также проходит в рамках процедуры банкротства. Сам же бизнесмен находится под следствием по



ряду обвинений: мошенничество в особо крупном размере, преднамеренное банкротство и обман дольщиков. Ущерб для потерпевших оценивается в миллиард рублей.

Источник: Ура.ру

<https://ura.news/news/1052532101>

Минстрой обеспокоен повышением ставок проектного финансирования для застройщиков

10.02.2022 — 13:50

Получение девелоперами проектного финансирования для жилищного строительства осложнено в ряде регионов из-за повышения ключевой ставки, сообщил замминистра строительства и ЖКХ России Никита Сташишин.

"Нас беспокоит изменение ключевой ставки, потому что когда ключевая ставка была 4,25%, эффективная ставка по проектному финансированию при 70-процентном наполнении эскроу-счетов стремилась к нулю. Сегодня мы видим, что такой ставки, скорее всего, больше не будет, и в большинстве регионов, городов, где нужно развивать жилищное строительство, будет сложно получить проектное финансирование", - сказал Никита Сташишин на заседании коллегии Минстроя Татарстана.

По его словам, для решения этой проблемы реализуется программа по субсидированию низкомаржинальных проектов.

"Мы продолжаем субсидировать ипотеку, будем "докручивать" программу семейной ипотеки, в рамках инфраструктурного меню опережающими темпами необходимо строить инфраструктуру", - добавил замминистра.



Ключевая ставка Банка России в 2021 году выросла в прошлом году с 4,25% до 8,5%.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эскроу, строительство при этом ведется за счет банковских кредитов - проектного финансирования. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики могут только после ввода объекта в эксплуатацию.

Источник: Агентство строительных новостей

<https://asninfo.ru/news/102107-minstroy-obespokoyen-povysheniyem-stavok-proyektnogo-finansirovaniya-dlya-zastroyshchikov>

Владимир Якушев: К концу 2023 года обманутых дольщиков в Югре быть не должно

04.02.2022 В 10:05

В Ханты-Мансийском округе насчитывается более 1 564 участников долевого строительства, в отношении которых застройщик не выполнил свои обязательства. На данный момент проблемными считаются 16 объектов, из них 11 находится в Сургуте, четыре дома в Нефтеюганске и один в Федоровском. Для каждого дома разрабатывается индивидуальный маршрут решения проблемы. Некоторые дома достраиваются с привлечением средств частных инвесторов, работы на четырех объектах ведут сами застройщики, финансирование мероприятий по завершению строительства шести объектов осуществляется совместно с ППК «Фонда развития территорий».

«Важно понимать, что для завершения всех объектов требуется не только достроить дома, но и пройти все необходимые документальные процедуры. Нужно



приложить все усилия, чтобы ускорить все процессы, где это возможно. Кроме того, нужно вести диалог с застройщиками, чтобы погоня за соблюдением сроков не привела их к банкротству. Самое главное - к концу 2023 года обманутых дольщиков в Югре быть не должно!» - сказал полномочный представитель Президента России Владимир Якушев на одном из совещаний, посвященных проблемам обманутых дольщиков в регионах УрФО.

Источник: МК-Югра

<https://ugra.mk.ru/social/2022/02/04/vladimir-yakushev-k-koncu-2023-goda-obmanutykh-dolshnikov-v-yugre-byt-ne-dolzhno.html>

Замедленный рост – итоги рынка ипотеки в 2021 году

08.02.2022 — 09:46

Спрос на ипотеку в России в 2021 году вырос, несмотря на рост ставок и стоимости жилья, хотя во втором полугодии активность заемщиков явно замедлилась.

Проанализировав свежие данные ЦБ РФ, аналитики «Метриум» подсчитали, что сумма выданных кредитов увеличилась на 29%, но их число – только на 8%. При этом быстрее всего в 2021 году росли региональные рынки ипотеки на Северном Кавказе, Дальнем Востоке и в Крыму.



Итоги 2021 года на рынке ипотеки в России

Показатели	2014	2020	2021	Изменение к 2020	Изменение к 2014
Количество кредитов, млн.	1,01	1,77	1,91	8%	Рост в 1,9 раз
Объем выдачи, трлн руб.	1,75	4,43	5,70	29%	Рост в 3,3 раза
Средневзвешенная ставка, %*	13,17	7,36	7,81	0,45 п.п.	-5,36 п.п.
Средняя сумма кредита, млн руб.*	1,72	2,65	3,35	0,70 млн	1,60 млн
Средний срок кредитования, лет*	14,8	18,8	21,4	2,7 года	6,6 лет

*Средневзвешенная ставка по выданным в течение месяца кредитам на конец периода (за декабрь) соответствующего года

Источник: «Метриум» по данным ЦБ РФ

Темпы роста рынка ипотеки в 2021 году были самыми низкими за 5 лет

В 2021 году российские банки выдали россиянам 1,9 млн ипотечных кредитов на 5,7 трлн рублей для покупки вторичного и строящегося жилья. По сравнению с 2020 годом число жилищных займов увеличилось на 8%, а их сумма – на 29%.

В 2021 году рост рынка ипотеки замедлился. Так, в 2020 году относительно 2019-го количество кредитов увеличилось на 40%, а общий объем займа – на 56%. Темпы роста ипотечного рынка также были выше в 2018, 2017 и 2016 гг.

Россияне стали меньше занимать средств на покупку жилья после изменения условий программы «Господдержка – 2020» в июле 2021 года и последующего роста рыночных ставок по ипотеке. Во втором полугодии россияне получили только на 4% больше кредитов, чем в первом полугодии, хотя обычно на вторую половину года приходится львиная доля одобренных займов. Причем выдача сократилась только в девяти регионах, но почти все они являются лидерами по объемам ипотечного кредитования (Москва, Московская область, Санкт-



Петербург, Свердловская область, Краснодарский край). В других регионах количество займов во втором полугодии все-таки выросло, несмотря на ухудшение условий кредитования. Это также связано с переформатированием программы «Господдержки – 2020», по которой во втором полугодии кредит со льготной ставкой можно было получить не больше 3 млн рублей. В крупных городах этой суммы явно недостаточно для покупки квартиры, тогда как в большинстве прочих регионов сумма в 3 млн рублей еще позволяет рассчитывать на покупку подходящего жилья.

Средний размер ипотечного займа вырос на 27% – рекорд за 5 лет

В декабре 2021 года россияне в среднем занимали у банков на покупку жилья 3,35 млн рублей, тогда как в конце 2020 года средний размер кредита составлял 2,65 млн рублей. Таким образом, за прошедшие 12 месяцев средняя сумма кредита на покупку жилья увеличилась на 700 тыс. рублей или на 27%.

Это беспрецедентный рост кредитной нагрузки на ипотечных заемщиков за последние годы. В 2016 году средний размер кредита на покупку жилья увеличился на 7%, в 2017 году – на 8%, в 2018 – на 13%, в 2019 – на 10%, в 2020 – на 11%.

При этом в 2021 году россияне начали не только больше занимать средств, но и увеличили срок кредитования. В декабре 2021 года российские банки в среднем выдали кредиты на срок 21,9 лет, тогда как в декабре 2020 года покупатели жилья в среднем одалживали на 19,1 лет. То есть за 12 месяцев средний срок ипотечного кредитования увеличился почти на два года или на 14%. Это также стало рекордным значением за последние годы. В 2015 году средний срок вырос на 3%, в 2016 году – на 1%, в 2017 году – на 2%, в 2018 году – на 7%, в 2019 году – на 9%, в 2020 году – на 3%. Основная причина увеличения нагрузки на заемщиков – повышение цен на жилье, а также рост ипотечных ставок.



Ипотечное кредитование на рынке новостроек сократилось

Повышение ипотечных ставок и изменение программы господдержки повлияли прежде всего на активность заемщиков, которые берут кредит на покупку строящегося жилья. В 2021 году российские банки выдали дольщикам 476 тыс. кредитов на сумму 1,88 трлн рублей. Между тем, по итогам 2020 года количество кредитов было выше (484 тыс.), но их денежный объем – меньше (1,50 трлн рублей). Таким образом, количество кредитов для участников долевого строительства снизилось на 2%, а их объем увеличился на 26%. Аналитики «Метриум» отмечают, что рост денежного объема кредита косвенно указывает на сопоставимый рост цен на новостройки в стране, который составил 25-30% в 2021 году.

Впрочем, по количеству выданных дольщикам кредитов 2021 год уступает только 2020 году, тогда как в сравнении со всеми предыдущими периодами этот показатель остается высоким. Так, в 2019 году участники долевого строительства получили 339 тыс. кредитов, в 2018 году – 368 тыс., в 2017 году – 312 тыс., в 2016 – 306 тыс.

Средний размер ипотеки на новостройку превысил 4 млн рублей

В декабре 2021 года дольщики в среднем занимали у банков на участие в строительстве 4,17 млн рублей, тогда как в тот же период 2020 года кредит для них в среднем составлял 3,36 млн рублей. Таким образом, за 2021 год показатель увеличился на 820 тыс. рублей или на 24%.

При этом средний срок кредитования превысил 22 года против 19 лет в конце 2020 года, то есть увеличение стоимости новостроек потребовало от потенциальных заемщиков брать кредит на более длительный срок.

Вместе с тем ипотечная ставка для участников долевого строительства к концу года оказалась ненамного выше, чем в декабре 2020 года – 5,88% против 5,82%.



Примечательно, что в течение первого полугодия она сокращалась (с 5,86 в январе до 5,48 в июне). Затем, после реформирования программы «Господдержка 2020», она резко выросла в июле до 6,23%, но с сентября начала снижаться: в октябре до 6%, в ноябре – до 5,83%, в декабре – до 5,88%.

«Полагаю, стабилизировать ставку по ипотеке на новостройки помогло расширение программы “Семейная ипотека”, – говорит Дмитрий Железнов, коммерческий директор компании «Кортрос-Москва» (девелопер ЖК в Московском регионе Headliner, I Love, Bauman House, «Равновесие»). – Программа “Господдержка 2020” имела широкую аудиторию, так как распространялась практически на всех граждан России. Но с июля субсидированную ставку по ней повысили до 7%, а размер кредита ограничили тремя миллионами рублей. Фактически для крупных локальных рынков жилья столичного региона и ряда крупнейших городов эта программа завершилась. Но одновременно была расширена программа “Семейная ипотека”, в которой получили возможность участвовать семьи с одним ребенком. Именно поэтому сначала последовал резкий рост средних ставок (большинству дольщиков пришлось брать кредит по повышенной ставке), к осени семьи с одним ребенком (а их большинство) постепенно пришли на рынок новостроек, видимо, подкопив необходимую для первоначального взноса сумму, и, таким образом, средняя ставка сократилась. Это значит, что расширение семейной ипотеки действительно оказало серьезную поддержку рынку новостроек во втором полугодии 2020 года».

Заметно вырос рынок ипотеки на Северном Кавказе, Дальнем Востоке и в Крыму

Рекордный рост выдачи ипотеки аналитики «Метриум» зафиксировали в республиках Северного Кавказа. Так, в Чечне количество выданных в 2021 году выросло в три раза по сравнению с 2020 годом (12,7 тыс. против 4,2 тыс.). Далее следует соседняя Ингушетия (рост в два раза – с 870 до 1,7 тыс.), Карачаево-Черкессия (рост на 62% с 2,5 тыс. до 4,0 тыс.), Дагестан (38% с 6,4 тыс. до 8,8 тыс.), Северная Осетия (27% с 4,1 тыс. до 5,2 тыс.).



Заметно повысилась активность заемщиков в Крыму. В целом по республике банки увеличили выдачу ипотеки на 22% и, в частности, в Севастополе – на 22%. Также вырос ипотечный рынок в Восточной Сибири и на Дальнем Востоке. В частности, в Тыве банки одолжили в 2021 году на 25% больше ипотеки, чем в 2020, в Приморском крае – на 20%, на Алтае – на 20%, в Забайкальском крае – на 17%, в Сахалинской области – на 16%, в Хабаровском крае – на 12%.

Однако регионы-лидеры по ипотеке остались те же. Больше всего кредитов на покупку жилья заемщики получили в Москве (135 тыс.), Московской области (108 тыс.), в Санкт-Петербурге (87 тыс.), Тюменской области (82 тыс.), Башкортостане (68 тыс.). В этих регионах по итогам года также зафиксирован рост активности заемщиков; в Москве – на 11%, Московской области и Башкортостане – на 10%, в Тюменской области – на 9%, в Санкт-Петербурге – на 1%.

В самых «бедных» регионах самые высокие ипотечные ставки

Уровень средних ставок, по которым выдается ипотечный кредит, различается в зависимости от региона. Самые высокие средние ставки в 2021 году были в Республике Тыва (8,86%), Карачаево-Черкессии (8,72%), в Севастополе (8,64%), Чеченской республике (8,64%), Республике Алтай (8,64%).

В некоторых из этих регионов и более длительные, чем в среднем по стране, сроки кредитования. Так, в Чечне – 22,6 лет, в Карачаево-Черкессии – 22,5 лет, в Тыве – 22,2 года. Самый же большой средний срок кредита в Адыгее (23 года), Тюменской области и Дагестане (22,7 лет).

Наиболее низкие ипотечные ставки на Дальнем Востоке благодаря действующей там программе «Дальневосточная ипотека». Дешевле всего жилищный кредит в конце 2021 года обходился жителям Магаданской области (5,51%), Чукотки (5,75%), Амурской области (5,79%), Якутии (5,87%), Приморского края (5,90%).



Расплатиться быстрее всего с банком планировали жители Магаданской области (18,5 лет), Челябинской области (18,8 лет), Ингушетии (19,5 лет), Ивановской области (19,9 лет), Кузбасса (19,9 лет).

«Как и ожидалось, сокращение массивной господдержки ипотеки привело к замедлению рынка жилищного кредитования, – комментирует Дмитрий Веселков, директор департамента банковского кредитования компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE). – В наибольшей мере это проявилось в крупных городах с самыми высокими ценами на жилье, где активность покупателей заметно сократилась. Однако в целом по стране мы видим, что рынок остается большим, так как даже с учетом ограничений на размер кредита в 3 млн рублей в провинции льготный кредит позволяет приобрести хорошее жилье при высоком первоначальном взносе. Также мы видим, что семейная ипотека помогла стабилизировать ставки по кредитам на покупку строящегося жилья. Таким образом, можно сделать вывод, что в 2022 году резкого спада на рынке жилья не произойдет. Вероятнее всего, сохранится замедленный рост числа выданных кредитов, хотя многое будет зависеть от дальнейшего движения ставок по ипотеке. Если ЦБ РФ не ужесточит кредитно-денежную политику, то 2022 год может и не станет рекордным, то, по меньшей мере, точно не будет провальным».

Источник: Агентство строительных новостей

<https://asninfo.ru/analytics/1363-zamedlennyy-rost-itogi-rynka-ipoteki-v-2021-godu>