



**Международная академия методологии
государственного управления
МОО
Всероссийское общественное движение
«Социальная справедливость – будущее России»
ВОО
Международный антикоррупционный комитет
(МОО)**

Жилье перестало строиться

Аналитико-прогностический аспект

Том 370 (412)

Москва - 2020

Научное издание
Международный межведомственный научный сборник
Том 370 (412)

Свидетельство о государственной регистрации печатного средства массовой информации:
серия КВ № 6

ББК 67.9 (4 УКР) 757
УДК 343.37 (248)

Рекомендовано к печати
Экспертным Советом
Международной академии методологии государственного управления
17 апреля, протокол №3

Жилье перестало строиться
/ Гл. ред. Комарова А.И. Том
370(412)М., 2020.

ISBN978-5-91578-013-364

Для сотрудников государственных и негосударственных органов, общественных организаций и объединений, политиков, ученых, специалистов-практиков, студентов, аспирантов и преподавателей высших и других образовательных учреждений, а также широкого круга читателей, интересующихся вопросами утверждения правового государства, созидания человеческого общества-общества социальной справедливости в России, Украине и в Мире

©Международная академия
методологии государственного управления, 2019.
©Всероссийское общественное движение «Социальная
справедливость – будущее России», 2019.
©Международный антикоррупционный комитет, 2019

Настоящий Том 370(412)– это очередной выпуск 412 - томного Издания, который продолжает ДИАЛОГ – ОБРАЩЕНИЕ к социуму Планеты, государствам и народам - нашим современникам и будущим поколениям - созидателям ИСТИННО ЧЕЛОВЕЧНОГО ОБЩЕСТВА – ОБЩЕСТВА СОЦИАЛЬНОЙ СПРАВЕДЛИВОСТИ.

Основной из принципов нашей активности: «Прогрессивные идеи должны работать – звучать, как колокола, тиражироваться – пока не станут инициировать действия государственно-управленческого, политического, научного ... АВАНГАРДА общества, миллионов народных масс».

А.Комарова

Комарова Алина Ивановна – Председатель Международного антикоррупционного комитета (МОО), ректор Международной академии методологии государственного управления (МОО), руководитель Международного общественного движения «Созидание общества социальной справедливости», академик Ноосферной общественной академии наук, доктор философских наук, профессор, юрист



В числе 49 направлений нашей многолетней научно-практической деятельности особое место занимает проблема России как государства планетарного масштаба, как особая страна – страна особого исторического предназначения.

Россия – это пространство исторической неотъемлемой ответственности и как большого государства, и как когда-то, и более того – в будущем великой державы, как собирательницы земель и народов, как особого типа цивилизации, интегрирующей цивилизации, в отличие от колонизирующей страны цивилизаций, образцы чего показывает Запад.

В геополитических условиях глобальных угроз миру современная фактическая и футурологическая мировая роль России постоянно возрастает.

Это обуславливает то, что Том 247(289) начал рубрику: «Русская (славянская) цивилизация»,

**Том 251(293) продолжил эту рубрику
с учетом эволюционно-исторической закономерности
цивилизационного развития:
«Российская (русская) цивилизация:
история, реалии, перспективы» .**

**Аналитико-прогностический аспект, а Том 320(362)
уточняет, конкретизирует эту рубрику:
«Российская (русская, многонациональная) цивилизация:
история, реалии, перспективы»**

*** * ***

**Жилье перестало строиться / Гл. ред. Комарова
А.И. Том 370(412)М., 2020.**

С О Д Е Р Ж А Н И Е

Жилье перестало строиться

Объем предложения новостроек упал

**Путин объявил о новой программе
льготной ипотеки**

**Путин объявил меры поддержки
строительной отрасли**

**Жилье перестало строиться. Выручка
застройщиков упала почти на 20%**

**Застройщики уходят на карантин.
Рынок жилья ждет обвал спроса**

**Назад в субсидирование: ДОМ.РФ предлагает ряд
антикризисных мер для поддержки стройки**

**Застройщикам, перешедшим на эскроу счета, легче
пережить кризис**

*** * ***

Жилье перестало строиться

Объем предложения новостроек упал

16.03.2020.

Александра Мерцалова

Стремясь решить проблему с падающим спросом на первичное жилье, московские девелоперы стараются ограничить объем предложения. В феврале они вывели на рынок почти в два раза меньше новых проектов, чем год назад. Но справиться с падением рынка им пока не удастся. Несмотря на рост цен, выручка застройщиков упала почти на 20%. В марте их может поддержать ажиотажный спрос на жилье из-за падения рубля, но в дальнейшем спрос снова сократится, предупреждают эксперты.



По итогам февраля 2020 года московские застройщики вывели на рынок 325 тыс. кв. м нового жилья — это на 88% ниже аналогичного показателя прошлого года. Такие данные приводит ЦИАН. На первичном рынке на конец месяца экспонировалось 47,2 тыс. лотов — это минимальное значение с октября 2016 года, когда на рынке было представлено 46,7 тыс. квартир и апартаментов. Тенденцию к снижению предложения подтверждают консультанты.

По оценкам «Азбуки жилья», сейчас в старых границах Москвы в новостройках продается 2,8 млн кв. м, что на 10% ниже значения прошлого года, количество лотов сократилось на 14%, до 38,2 тыс.

Директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев связывает падение объема предложения с переходом строительной отрасли на проектное финансирование. «Застройщики столкнулись с трудностями при получении финансирования и временно сняли объемы жилья с реализации», — рассуждает он. Председатель совета директоров «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова уверена, что переход на эскроу-счета приводит к закономерному снижению девелоперской активности, происходящему на фоне падения реальных доходов населения. Руководитель департамента консалтинга и аналитики «Азбуки жилья» Ярослав Дарусенков связывает падение объема предложения с политикой застройщиков: продавцы стараются учитывать ситуацию со спросом и ценообразованием на рынке и не выводят в продажу сразу весь имеющийся объем.

Объем предложения на рынке действительно снижается на фоне падающего спроса. По оценкам ЦИАН, в январе—феврале на первичном рынке Москвы было

заключено 10,76 тыс. договоров, что на 17% ниже аналогичного показателя 2019 года. Несмотря на то что средняя стоимость новостроек в старых границах Москвы за год выросла на 14,4% (до 225 тыс. руб. за 1 кв. м), а в Новой Москве — на 9,2% (до 129 тыс. руб.), это не помогло девелоперам компенсировать обвал спроса. По оценкам ЦИАН, суммарная выручка застройщиков от продаж новостроек по итогам февраля составила 63 млрд руб.— это на 18% ниже аналогичного значения прошлого года.

Но сами застройщики признавать потери пока не готовы.

Замдиректора по продажам ГК «Гранель» Сергей Нюхалов указывает, что продажи компании по итогам февраля выросли на 15% относительно аналогичного периода прошлого года. Он также прогнозирует двукратное увеличение числа инвестиционных сделок. Директор по маркетингу и продажам Lexion Development Алексей Лухтан тоже указывает, что продажи пока демонстрируют только позитивную динамику. Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов считает, что по итогам марта количество сделок может действительно увеличиться на 15–17%: покупателей стимулирует ослабление рубля. Но эксперт предупреждает, что эффект будет краткосрочным.

Почему застройщики смогли повысить цены

Управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая считает, что если доллар продолжит расти, то девелоперы будут вынуждены пересмотреть цены: себестоимость проектов увеличится из-за импортной составляющей и роста транспортных расходов, а Центробанк поднимет ключевую ставку, вынудив застройщиков получать проектное финансирование под более высокий процент. «Месяц назад при условии отсутствия экономических потрясений мы рассчитывали на рост цен на первичном рынке Москвы на 5–7%, теперь наш прогноз на уровне 10–12%», — соглашается Ирина Доброхотова. Хотя Роман Родионцев добавляет, что в сложившихся условиях увеличение стоимости будет автоматически сдерживаться ограниченным платежеспособным спросом. Дополнительным сдерживающим фактором для потенциальных покупателей квартир в новостройках может стать рост ставок по ипотеке из-за повышения ключевой ставки ЦБ. С 13 марта ставки по ипотеке на 1,5 пункта выросли в Юникредит-банке и Транскапиталбанке. В Абсолют-банке намерены в ближайшее время поднять ставки на 1–2 пункта.

<https://www.kommersant.ru/doc/4290331>.

Путин объявил о новой программе льготной ипотеки

6.04.2020.



Фото: Пресс-служба президента РФ

Президент России Владимир Путин предложил запустить льготную ипотечную программу для поддержки желающих купить жилье и строительной отрасли. Ипотеку можно будет взять под 6,5% годовых, ставка сохранится на весь срок кредитования, сообщил президент. По предварительным оценкам, в 2020 году на программу надо будет выделить около 6 млрд руб.

«В рамках такой программы можно будет взять ипотеку по ставке 6,5% годовых на покупку нового жилья комфорт-класса по цене до 3 млн руб. в регионах и до 8 млн руб.— в Москве и Санкт-Петербурге»,— сказал господин Путин на [совещании](#) по вопросам развития строительной отрасли. За жилищным кредитом по сниженной ставке можно будет обратиться до 1 ноября 2020 года. Ставка выше 6,5% годовых, будет субсидироваться за счет государства.

Господин Путин отметил, что рост ипотеки в первом квартале текущего года сейчас сменился спадом из-за пандемии коронавируса COVID-19.

Напомним, стремясь решить проблему с падающим спросом на первичное жилье, московские девелоперы стараются ограничить объем предложения. В феврале они вывели на рынок почти в два раза меньше новых проектов, чем год назад. Но справиться с падением рынка им пока не удастся.

https://www.kommersant.ru/doc/4323641?utm_source=important&utm_medium=email&utm_campaign=newsletter.

Путин объявил меры поддержки строительной отрасли

Владимир Путин провел совещание с членами правительства по развитию строительного сектора.

Президент предложил:

- Запустить льготную ипотечную программу.
- Жилье комфорт-класса можно будет взять по ставке 6,5% до 3 млн руб. в регионах и до 8 млн руб. в Москве и Санкт-Петербурге.
- Льготная ставка будет действовать весь срок кредита.
- За такой ипотекой можно будет обратиться до 1 ноября.
- На реализацию программы потребуется около 6 млрд руб.
- Принять меры для кредитования строительной отрасли 12 млрд руб.
- Докапитализировать Фонд помощи обманутым дольщикам до 30 млрд руб.
- Предоставить «Дом.РФ» госгарантии Минфина в размере 50 млрд руб.
- Повысить доступность банковских кредитов для компаний строительной отрасли.
- Предоставить субсидии только тем строительным компаниям, которые сохраняют рабочие места и зарплаты сотрудников.
- Строительным компаниям взять на себя обязательства завершить строительство домов, запланированных к вводу в строй в 2020–2021 годах, чтобы избежать долгостроев.
- Разработать специальный режим на стройках для обеспечения безопасности на фоне коронавируса.
- Продолжить реализацию масштабных инфраструктурных проектов, не замораживать объекты строительства в регионах.

<https://www.kommersant.ru/doc/4323655>.

Жилье перестало строиться. Выручка застройщиков упала почти на 20%

16 марта 2020

Александра Мерцалова

Стремясь решить проблему с падающим спросом на первичное жилье, московские девелоперы стараются ограничить объем предложения. В феврале они вывели на рынок почти в два раза меньше новых проектов, чем год назад. Но справиться с падением рынка им пока не удастся. Несмотря на рост цен, выручка застройщиков упала почти на 20%.



По итогам февраля 2020 года московские застройщики вывели на рынок 325 тыс. кв. м нового жилья — это на 88% ниже аналогичного показателя прошлого года. Такие данные приводит ЦИАН. На первичном рынке на конец месяца экспонировалось 47,2 тыс. лотов — это минимальное значение с октября 2016 года, когда на рынке было представлено 46,7 тыс. квартир и апартаментов. Тенденцию к снижению предложения подтверждают консультанты. По оценкам «Азбуки жилья», сейчас в старых границах Москвы в новостройках продается 2,8 млн кв. м, что на 10% ниже значения прошлого года, количество лотов сократилось на 14%, до 38,2 тыс.

Директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев связывает падение объема предложения с переходом строительной отрасли на проектное финансирование. «Застройщики столкнулись с трудностями при получении финансирования и временно сняли объемы жилья с реализации», — рассуждает он. Председатель совета директоров «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова уверена, что переход на эскроу-счета приводит к закономерному снижению девелоперской активности, происходящему на фоне падения реальных доходов населения. Руководитель департамента консалтинга и аналитики «Азбуки жилья» Ярослав Дарусенков связывает падение объема предложения с политикой застройщиков: продавцы стараются учитывать ситуацию со спросом и ценообразованием на рынке и не выводят в продажу сразу весь имеющийся объем.

Сами застройщики признавать потери пока не готовы. Замдиректора по продажам ГК «Гранель» Сергей Ньюхалов указывает, что продажи компании по итогам февраля выросли на 15% относительно аналогичного периода прошлого года. Он также прогнозирует двукратное увеличение числа инвестиционных сделок. Директор по маркетингу и продажам Lexion Development Алексей Лухтан тоже указывает, что продажи пока демонстрируют только позитивную динамику. Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов считает, что по итогам марта количество сделок может действительно увеличиться на 15–17%: покупателей стимулирует ослабление рубля. Но эксперт предупреждает, что эффект будет краткосрочным.

<https://realty.irk.ru/analytics.php?id=25082&action=show>.

Застройщики уходят на карантин. Рынок жилья ждет обвал спроса

13 апреля 2020.

Александра Мерцалова



На фоне начавшегося кризиса из-за пандемии COVID-19 в марте незначительный рост цен на жилье в новостройках наблюдался только в пяти городах-миллионниках. Но в апреле, предупреждают эксперты, рост средних цен на первичном рынке остановится практически во всех городах-миллионниках. Девелоперы столкнутся с обвалом спроса и ростом пессимизма россиян относительно своей покупательной способности. На этом фоне застройщики будут вынуждены стимулировать продажи через прямое снижение цен и скидки. Но из-за перехода на проектное финансирование не у всех компаний есть такая возможность — многие региональные игроки могут уйти с рынка.

Средняя стоимость новостроек в российских городах-миллионниках по итогам первой недели апреля составила 75,9 тыс. руб. за 1 кв. м, свидетельствуют данные ЦИАН. В целом по стране среднее значение по сравнению с тем же периодом марта не изменилось. Но если рассматривать отдельные крупные города, то только в пяти наблюдался небольшой рост.

Гендиректор «Мира квартир» Павел Луценко считает, что сейчас большинство потенциальных покупателей меняют свои стратегии, рассматривая прогнозируемый экономический спад все серьезнее, они отказываются от планов потратить сбережения, предпочитая сохранить их на черный день.

Но руководитель направления первичной недвижимости «Авито недвижимости» Дмитрий Алексеев указывает, что и при снижении спроса застройщики вряд ли будут проводить политику прямого снижения цен, скорее, речь пойдет о скрытой динамике через скидки и маркетинговые акции. «Снижение реальных цен — единственный способ удержать приемлемые темпы продаж в ситуации, когда, с одной стороны, на рынок давит ужесточение условий выдачи ипотечных кредитов со стороны банков, которые стали внимательнее рассматривать заявки, а с другой — падает потребительский оптимизм из-за неопределенности с работой и трудоустройством», — соглашается господин Попов.

Но Павел Луценко напоминает, что у столкнувшихся с обвалом спроса застройщиков не всегда есть возможность снизить цены или провести акции. В прошлом

году рынок перешел на проектное финансирование, доходы девелоперов снизились, не оставив им возможности маневрировать.

Многим региональным застройщикам на этом фоне, по прогнозам эксперта, грозит разорение и уход с рынка, их текущие стройки окажутся незавершенными.

https://realty.irk.ru/analytics.php?id=25375&action=show&utm_source=sia&utm_medium=see_also&utm_campaign=relap_test&utm_content=storyline_vrez.

Назад в субсидирование: ДОМ.РФ предлагает ряд антикризисных мер для поддержки стройки

10 апреля 2020

Евгения Крючкова

Для поддержки спроса на жилье единый институт развития в жилищной сфере ДОМ.РФ предлагает вернуться к программе субсидирования ипотечных ставок до уровня 8% по кредитам, выдаваемым в 2020–2021 годах на покупку жилья в новостройках. На это потребуется около 100 млрд руб. Такую же меру поддержки в отрасли обсуждают и для застройщиков — для них кредиты в рамках проектного финансирования тоже могут подорожать. По предварительным оценкам, субсидирование этих займов может обойтись в 55 млрд руб. на четыре года.

ДОМ.РФ представил свои оценки ситуации на рынке жилья. Как отметил руководитель его аналитического центра Михаил Гольдберг, «сверхоптимистичными» оказались результаты первого квартала в части ипотечного кредитования. Так, за январь—март было выдано 300 тыс. кредитов на 760 млрд руб.— в количественном выражении рост по сравнению с январем—мартом 2019 года составил 10%, что связано не только с низкими ставками и высоким спросом на жилье, но и с ожиданиями роста цен. С начала же режима самоизоляции, по его словам, количество заявок на ипотеку сократилось в разных банках на 25–50%.

В строительном секторе первый квартал, по данным ДОМ.РФ, закончился сокращением объемов строящегося жилья — на 7% (со 107,5 до 100,2 млн кв. м).

В целом ситуация в отрасли, как следует из доклада Центра конъюнктурных исследований Института стратегических исследований и экономики знаний Высшей школы экономики (ВШЭ) по результатам опроса руководителей компаний, проведенного до начала негативных событий из-за COVID-19, в начале года стала налаживаться: замедлилось снижение числа заключенных договоров, укрепился финансовый потенциал застройщиков. Однако «из-за мартовского "идеального шторма" о возможных позитивных перестроениях отрасли на время придется забыть и думать, как в первую очередь минимизировать потери», предупреждают в ВШЭ. Основные риски для рынка выделил ДОМ.РФ: рост ипотечных ставок, снижение активности совершения сделок и темпов наполнения счетов эскроу, а также повышение ставок по кредитам застройщиков.

Для поддержки отрасли ДОМ.РФ предлагает ряд антикризисных мер. В первую очередь субсидировать в 2020–2021 годах ипотечные ставки по кредитам на покупку жилья в новостройках до уровня 8%, что потребует 100 млрд руб. Отметим, такая программа уже действовала в 2014–2016 годах, когда ставки по ипотеке взлетели до 15–

17%, и эта мера, по словам Михаила Гольдберга, тогда «спасла стройку». Также предлагается субсидировать ставки в рамках проектного финансирования строительства жилья (с одновременным льготным фондированием банков). Как отметил господин Гольдберг, специальные ставки, на которые рассчитывали девелоперы при начале проекта, вероятно, не будут получены, и им придется работать по базовым — 9–9,5%. Вчера же Сбербанк заявил о проработке этого вопроса с Минстроем — по действующим сделкам может потребоваться около 55 млрд руб. субсидий на четыре года (из них две трети — в ближайшие два). Для тех застройщиков, которые уже построили свои объекты, ДОМ.РФ предлагает выкуп государством непроданных квадратных метров, в том числе для обеспечения ими очередников.

Прогнозов о том, какое влияние кризис, вызванный распространением коронавируса, окажет на отрасль, эксперты не дают. Пока ДОМ.РФ выяснил, что из-за ситуации с коронавирусом около 20% застройщиков (в основном мелких) приостановили работу.

https://realty.irk.ru/analytics.php?id=25363&action=show&utm_source=sia&utm_medium=see_also&utm_campaign=relap_test&utm_content=storyline_vrez.

Застройщикам, перешедшим на эскроу счета, легче пережить кризис

9 апреля 2020

Застройщики, перешедшие на проектное финансирование, находятся сейчас в более выигрышной позиции, чем те, кто ведет строительство по прежним правилам, считают в ДОМ.РФ. Об этом пишет "Российская газета"

"Пандемия выступает фактором потенциальных проблем во втором полугодии 2020 года, но пока потребность у людей в жилье никуда не делась", - говорит заместитель руководителя аналитического центра ДОМ.РФ Никита Белоусов.

По его данным, регистрация договоров долевого участия не упала, данные за прошлую неделю находятся на уровне средних показателей 2020 года. Также растет объем проектов с использованием счетов эскроу - из 100 млн квадратных метров, которые строятся в стране, треть возводится по новым правилам. "Проектное финансирование станет "подушкой безопасности" для застройщика в нынешних условиях, поскольку за счет уже полученного кредита, он может спокойно завершить свой проект", - сказал Белоусов. Те, кто строят по новым правилам, сейчас имеют все ресурсы для завершения проектов, отмечают в компании.

"Стройки не стоят. Происходит уникальная ситуация, когда застройщики могут сделать то, что не могли пару лет назад, - перевести сделки в онлайн. Большинство российского населения видит правильной инвестицией - вложить деньги в жилье. Спрос пока не падает", - говорит партнер Colliers International Владимир Сергунин. Он пока не видит какого-то драматизма в развитии ситуации.

https://realty.irk.ru/news.php?id=25354&action=show&utm_source=sia&utm_medium=see_also&utm_campaign=relap_test&utm_content=storyline_vrez.

* * *