

# **Стоимость жилья на первичном рынке сегодня соответствует современным стандартам качества и потребительским свойствам**

Об этом сказал президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков в среду, 24 ноября, в ходе онлайн-дискуссии медиагруппы «Комсомольская правда». Ключевой темой мероприятия стали изменение стоимости на рынке жилья и механизмы ипотечного кредитования.

Говоря о себестоимости строительства, от которой зависит уровень предложения, Антон Глушков отметил, что помимо роста цен на стройматериалы есть объективные показатели, подтверждаемые государственной статистикой.

«Практически каждый квартал экономика строительства в зависимости от субъекта увеличивается на 5%. Если мы сравним показатели второго квартала 2020 года с аналогичным периодом текущего года, то увидим, что изменение себестоимости строительства составляет 18-20%. При этом продолжается рост стоимости материалов, что постоянно меняет экономику», – резюмировал Антон Глушков.

Также президент НОСТРОЙ отметил, что, по сравнению с 2019 годом, объем жилищного строительства в стране, невзирая на стабильный спрос и программы стимулирования, в этом году снизился.

«Количество объектов, находящихся сегодня в стройке, составляет менее 100 миллионов – это официальные данные ДОМ.РФ. Основная причина в том, что оборотные средства, которые были у строительных компаний, практически полностью

вовлечены в объекты, строящиеся по счетам эскроу», – сказал Антон Глушков.

Он добавил, что количество объектов, возводимых с использованием счетов эскроу, ежемесячно возрастает – практически 80% всего жилья в стране к концу 2021 года будет строиться по этому механизму. Антон Глушков отметил, что переход на проектное финансирование снизил риски для потенциального покупателя практически до нуля, но оказал серьезное влияние на использование денежных средств строительными компаниями.

«Если раньше у строителей был так называемый котел, когда можно было использовать средства с одного объекта на приобретение земельных участков, то сейчас мы видим, что такого кредитного продукта для вовлечения новых земельных участков в оборот у застройщиков нет. Большинство банков таких продуктов не предлагают», – пояснил Антон Глушков.

Проблема с вовлечением новых земельных участков сдерживает сейчас предложение на жилищном рынке. Но законодательством предусмотрен механизм, который позволяет решить этот вопрос. Речь идет о механизме комплексного развития территорий, который в каждом субъекте в той или иной мере начал реализовываться. Однако земельных участков, которые вовлекались бы в строительство в рамках КРТ, достаточно мало. От появления механизмов вовлечения новых земельных участков в оборот и кредитных продуктов для их приобретения зависит величина предложения, считает Антон Глушков.

Президент НОСТРОЙ также напомнил об индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС), которое сегодня набирает обороты. Сейчас на ИЖС приходится более 50% от общего ввода жилья по стране. Крупные банки начинают формировать ипотечные продукты для ИЖС, но пока кредитов, которые бы позволяли гражданину построить дом хозяйственным способом, нет. Антон Глушков выразил надежду, что в ближайшее время такие решения появятся, как и стандартные подходы к этому процессу. НОСТРОЙ совместно с

Минстроем России и ДОМ.РФ занимается формированием каталога проектной документации и типовых проектов, формирует общие подходы к инженерной подготовке участков. Вопрос требует скорейшего решения, подчеркнул Антон Глушков, поскольку число желающих жить в индивидуальном доме растет.

Глава нацобъединения также затронул вопрос роста цен на рынке первичного и вторичного жилья. Он отметил, что застройщики значительно повысили свою компетенцию и сейчас предлагают на первичном рынке жилье, которое по своим потребительским свойствам существенно отличается от построенного за последние 60-70 лет.

«Когда мы говорим об изменении стоимости на первичном или вторичном рынке, то необходимо четко понимать, что сейчас строится жилье новой категории, отвечающее современным требованиям. Соответственно, оно будет отличаться по цене от вторичного жилья. В этом случае рисков для инвестора – минимум, а качество и потребительские свойства жилья новой категории значительно выше», – подытожил Антон Глушков.

Источник: <https://nstroy.ru/>