



**КАЗЕЙКИН
ВАЛЕРИЙ СЕМЁНОВИЧ,**
председатель секции
Экспертного совета комитета
по жилищной политике
и ЖКХ Государственной
Думы РФ, Вице-президент
Национального агентства
малоэтажного и коттеджного
строительства (НАМИКС)

БУДУЩЕЕ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**ТЕКСТ ВЫСТУПЛЕНИЯ
НА МЕЖДУНАРОДНОМ ЖИЛИЩНОМ
КОНГРЕССЕ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ,
НОЯБРЬ 2020**

После того, как были введены поправки в 214 закон (Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»), люди с имеющимися проектами 2018 года* очень быстро пошли получать разрешение на строительство, поэтому все, что сейчас по многоэтажке строится, это в принципе то, что было заложено в 2018 году. После вступления в силу закона очень многие компании поняли что им очень сложно участвовать в этом процессе потому что они просто не подходят под критерии финансовой устойчивости. И получилось так что только крупные компании смогли позволить себе строительство по новому закону.

На сегодняшний день примерно 60% всего что строится по эскроу-счетам и по проектам финансирования — это Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область. 85% строительства — это 11 городов-миллиоников. В России 1100 городов, вот поэтому в ближайшее время примерно в тысяче городов не будет ни одного крана. Это не просто компании

там плохие, они просто не подходят под эти критерии. И если большие компании не смогут туда зайти, сейчас с Минстроем мы думаем над тем, как этим компаниям помочь, выделить дополнительные деньги, ну дай бог это получится.

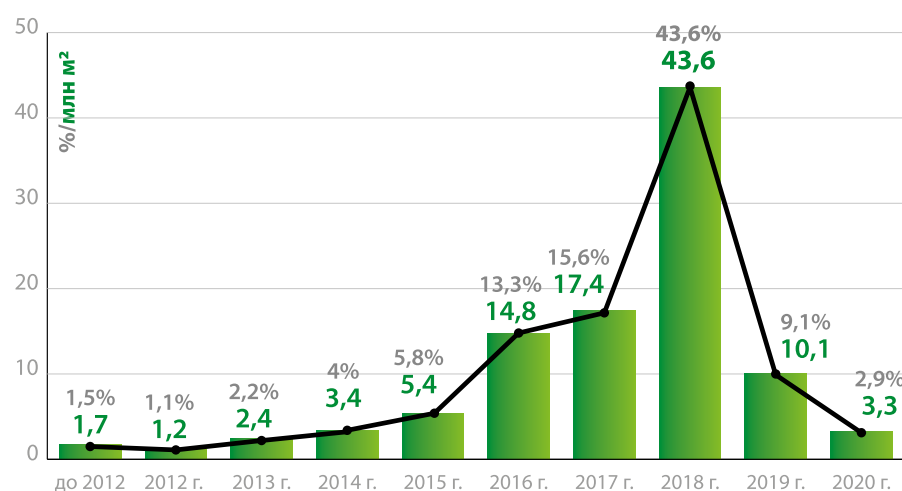
В связи с этим, количество разрешений на строительство упало в 3–7 раз, и естественно ввод жилья по годам соответственно упадет. Этот год еще будет нормальным, будущий год за счет старого задела — тоже, а вот 2022, 2023, 2024 годы нет. В 2024 году по программе «Жилье и комфортная среда» надо было ввести 80 млн. квадратных метра жилья многоквартирного. А мы уже видим, что тут даже и 5 уже не будет. Поэтому, то количество денег, которое в настоящее время пришло по договорам по проектам финансирования 1,390 трлн руб., но по эскроу счетам — всего 300 млрд руб. Если мы возьмем и посчитаем сколько нужно денег, чтобы построить 80 млн кв. м в 2024 году, то

*до вступления в силу поправок

**В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ
ПРИМЕРНО В ТЫСЯЧЕ
ГОРЮДОВ НЕ БУДЕТ
НИ ОДНОГО КРАНА**

ДИНАМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ

по году выдачи разрешения на строительство (на август 2020 г.)



СПАД В 2017 Г. В 6,3 РАЗА

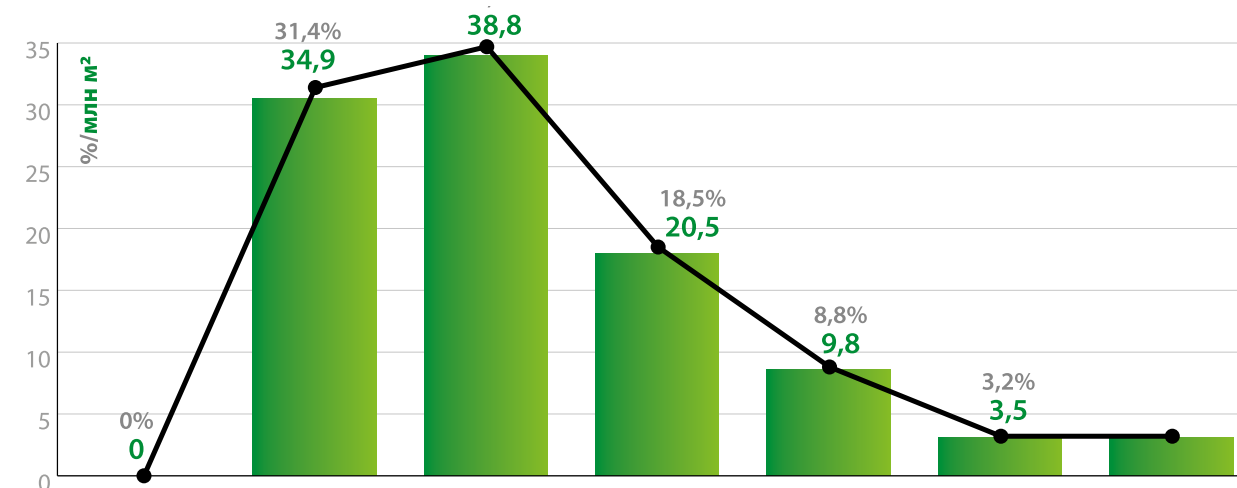
СПАД В 2018 Г. В 14,7 РАЗА

СПАД В 2019 Г. В 3,1 РАЗА

По данным Дом.рф на 2020 г.
более 60% всего проектного
финансирования — Москва и МО,
Санкт-Петербург и ЛО.
85% — 11 городов-миллионников.
Строится ногоквартирных домов:
в 2019 г. — 15 444, в 2020 г. — 9 527.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ

по планируемому году ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам (на август 2020 г.)



это будет 9 трлн руб. Всего сейчас собрано 300 млрд руб. Поэтому у многоэтажки огромнейшие проблемы, но сейчас уже говорят так, что Президент поставил задачу, чтобы не было обманутых дольщиков, а не увеличение темпов строительства жилья.

Но если из 4700 компаний уже осталось 1400, то это тысячи рабочих мест, это поступления в бюджет со всех уровней, социальная ответственность.

Ну и когда принимали поправки в 214 закон, все говорили, что цены не вырастут. Они будут расти с инфляцией, это кажется, 4%. Если поднять мои старые видеозаписи, я говорил, что цены вырастут минимум на 20%. Т.е. если раньше деньги дольщиков привлекались под ноль, сейчас они привлекаются минимум под 10–12% — простая арифметика, от нее никуда не денешься. Из статистики за вчерашний день, цены выросли в 25,3%. И те меры, которые приняло государство с этой льготной ипотекой, они еще больше подхлестнули этот рост, посмотрите в последнем месяце, как она растет. И поэтому совершенно неслучайно мы два года назад провели конференцию только с одной целью — чтобы доказать на всех уровнях власти, что программа «Жилье и комфортная среда» только за счет многоэтажки не вылезет, **НЕОБХОДИМО СТИМУЛИРОВАТЬ РАЗВИТИЕ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.** Поэтому на тот момент необходимо было сделать две вещи:

1. Принять программу малоэтажного строительства.
2. Сделать нормальную ипотеку, доступную, для тех людей которые хотят дом на своем участке.

Минстрой очень быстро отработал и эта программа была разработана, но к сожалению, она полтора года уже согласовывается. По ипотечному продукту тоже довольно быстро была проделана работа, но в прошлом году в этом же зале, на этой же конференции, был руководитель департамента ДОМ.РФ, отвечающий за ипотеку, и мы с ним разговаривали о том, что должен быть разработан такой проект, который будет доступен людям, как и в многоэтажке. И они молодцы, они честно отработали и 2 недели назад такой продукт вышел, но понадобится какое-то время, чтобы его обкатать и посмотреть. Причем, согласно новому продукту, ставка по нему будет такая же, как и для многоквартирных домов и он будет аналогом ДДУ по 214 закону.

Таким образом, в планах сейчас — в ближайшее время необходимо принять программу развития индивидуального жилищного строительства, причем если бы не было эпидемиологической обстановки, эти деньги на развитие бы уже были выделены. Но все вышеперечисленные предложения были внесены Минстроем в Госдуму, поэтому в скором будущем ждем принятия этого закона.



Казейкин Валерий Семёнович и Харитонова Алёна,
президент компании «Евродом»