

Портал www.tffinance.ru и еженедельник «МК в Питере» провели круглый стол на тему «Что нам стоит дом построить?». Самая острая на сегодня проблема рынка недвижимости — взрывной рост стоимости стройматериалов — потрясла всю отрасль, включая даже ипотечные банки и сферу жилищного страхования.

Темпы сохраняются

После ажиотажных продаж первого полугодия рынок строительства жилья проснулся в новой реальности. Многие граждане отложили покупки квартир в расчете на возможное снижение цен. А в кулуарах даже стали звучать опасения, что не все стройкомпания уложатся в обещанные сроки сдачи объектов.

Одна из причин, которая потенциально может повлиять на темпы строительства, как отмечает генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов, — рост себестоимости.



«По прогнозам, в III–IV квартале темпы роста цены на квадратный метр будут снижаться, — рассказывает эксперт. — Но что делать, когда сверстанный два года назад финансовый план стройки в условиях стремительно растущей стоимости стройматериалов вынужденно корректируется».

Кроме того, если бы на цену квадратного метра влияли только стоимость стройматериалов и льготная ипотека, все было бы просто. Но значительную роль в этом процессе играют еще десятки параметров — от логистической составляющей до постоянно повышающихся цен на бензин, особенно на дизельное топливо.

«Признаков того, что стройматериалы начнут дешеветь, я не вижу, — заявляет Алексей Белоусов. — Цены на жилье, скорее всего, будут расти, чуть-чуть опережая инфляцию, — на 10–12% в год».

С другой стороны, по его словам, темпы ввода нового жилья не вызывают тревог. Ситуация находится под контролем. Плановые показатели, которые городу в этом году утвердил Минстрой России, составляют 3,191 млн м². На данный момент сдано 2,555 млн м².

«Для сравнения: это вдвое больше, чем на аналогичную дату было сдано год назад. Это индикатор, показывающий, что к концу года мы перевыполним план, — говорит глава профобъединения. — Уровень 3,2 млн м² мы преодолеем, вопрос только в том — насколько. Хотя понятно, что это — регулируемый показатель и, безусловно, максимально благоприятным для застройщиков оста-

Многие граждане отложили покупки квартир в расчете на возможное снижение цен.



ЖИЛЬЕ НЕ УМЕЕТ ДЕШЕВЕТЬ

Рост цен на стройматериалы: что ответит рынок недвижимости?

ется режим, когда объект сдается равномерно на протяжении года».

Семейные кейсы

«В июле, после того как сумма кредита по льготной ипотеке была ограничена 3 млн рублей, объем продаж действительно снизился. Однако уже в сентябре мы снова зафиксировали рост спроса, — рассказывает генеральный директор Агентства недвижимости «КВС» Анжелика Альшаева. — Не последнюю роль в этом сыграло то, что для части покупателей заменой льготной ипотеки стала семейная ипотека. Эта программа теперь доступна и родителям одного ребенка, рожденного после 1 января 2018 года.



Также сейчас действуют специальные программы субсидирования ипотеки от застройщиков».

«Изменение программы господдержки внесло свои коррективы в показатели по сделкам», — соглашается начальник ипотечного центра Санкт-Петербургского филиала Промсвязьбанка (ПСБ) Светлана Четина.



В конце лета отмечалось замедление темпов роста рынка, осенью ипотечные продажи снова пошли вверх. По мнению Светланы Четиной, свою роль в этом процессе сыграла программа военной ипотеки, доля которой составляет 20% портфеля Санкт-Петербургского филиала ПСБ. Еще один фактор — это предлагаемая банком минимальная ставка по семейной

ипотеке — 4,39%. Это предложение вызвало большой интерес у широкого круга клиентов, которые пришли в банк за рефинансированием. «Обновленные условия по программе господдержки помогли привлечь к продукту и семьи с одним ребенком», — подчеркивает специалист.

Таким образом, доля семейной ипотеки с июля до конца октября этого года в продажах ПСБ в регионе выросла с 9 до 20%, а процент рефинансирования в этом потоке увеличился до 9.

«Доля семейной ипотеки в выдачах понемногу растет и в банке «Открытие». В первом полугодии 2021 года она составляла чуть более 5%, а сейчас увеличилась до 10%. Причем преимущественно за счет рефинансирования — именно такие сделки составляют 30–40% от всех сделок по семейной ипотеке», — подкрепляет тенденцию цифрами территориальный менеджер по работе с партнерами по ипотеке Северо-Западного филиала банка «Открытие» Татьяна Хоботова.



Иначе говоря, многие заемщики сегодня удешевляют свои жилищные кредиты за счет возможности, которую дарит либерализация условий семейной ипотеки. Но как только данный спрос удовлетворится, доля рефинансирования пойдет на убыль.

Переуступка замедляется

Впрочем, семейная ипотека по масштабам никогда госипотеку не заменит. Даже сегодня — при ограничении госипотеки до 3 млн рублей — ее доля в выдачах «Открытия» — выше. Сейчас это 16%. Сделки ушли в Ленобласть, кроме того, льготой активно пользуются клиенты с высоким первоначальным взносом, которым не хватает 2–3 млн рублей.

Также банки возлагают надежды на традиционные предновогодние предложения от застройщиков.

«Прогнозируемые на конец года делоперами акции должны дополнительно поднять объемы продаж. Уже сейчас по программам, которые субсидируют застройщики, у нас осуществляется порядка 30% выдач», — поясняет Светлана Четина.

«Последние два месяца поток ипотечных заявок идет в штатном режиме, и мы не отмечаем повышения спроса», — констатирует начальник ипотечного центра Санкт-Петербургского филиала ПСБ.

Но Татьяна Хоботова предлагает учитывать, что основной массив господдержки у нас закончился в июне и граждане выбирали объекты на ранних стадиях строительства. Таким образом, можно ожидать, что главный вал переуступок начнется ближе к сдаче объектов — это, скорее всего, 2022, а не 2021 год.



ЭНЕРГОГАРАНТ

Ипотечное страхование

г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 123а (812) 318-02-03 energogarant.ru



Декабрь 2021-го на первичном рынке жилья обещает быть нескудным.

Страховщики взялись за вторичку

Изменения на рынке жилого строительства отразились и на деятельности страховых компаний.

Заместитель директора Северо-Западного филиала ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Алексей ОСТАПЧУК так комментирует сложившуюся ситуацию: «ЭНЕРГОГАРАНТ» всегда старается оперативно реагировать на изменение конъюнктуры рынка. В сложившейся ситуации мы выделили несколько источников естественного нивелирования потерь от снижения продаж на рынке новостроек».

По словам Алексея, «ЭНЕРГОГАРАНТ» переориентировался на работу со вторичным рынком и загородной недвижимостью. По итогам I квартала 2021 года объем продаж на вторичном рынке Санкт-Петербурга приблизился к количеству сделок по покупке новостроек, а темпы роста цен и вовсе обогнали первичный рынок. Увеличение стоимости объектов недвижимости привело к увеличению размера среднего ипотечного займа и, следовательно, стоимости страхования ипотеки.

Страхование ипотеки на вторичном рынке при меньшем количестве сделок дает большую страховую премию. Дело в том, что при покупке новостройки в ипотеку заемщик обязан страховать только жизнь и здоровье, а при покупке вторичного жилья — еще недвижимость и титульное право. Это, разумеется, влияет на стоимость среднего чека. Еще одним инструментом компенсации снижения активности на рынке недвижимости являются кросс-продажи продуктов, направленных на дополнение комплексного ипотечного страхования.

«Мы думаем о своих клиентах и стараемся предлагать им расширенные страховки вместо сухих, типовых продуктов. И граждане соглашаются. Сегодня люди думают дальше, чем обязательное ипотечное страхование. Культура страхования, несомненно, растет», — рассказывает Алексей Остапчук.

Полис — не догма

«Существуют и другие, не менее важные источники роста страховых сборов», — утверждает **начальник Управления ипотечного страхования Северо-Западного филиала ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Никита ХОЛМАНОВ**.

К таким источникам он относит модернизацию автоматизированных процессов, работу со страховыми посредниками и улучшение клиентского сервиса.

«Не менее важным источником роста сборов страховых премий является работа со страховыми посредниками. Для увеличения продаж через данный канал в нашей компании постоянно модернизируются процессы автоматизации. С середины этого года в личном кабинете агента появилась функция оформления полиса

ипотечного страхования. Внедрена оплата по QR-коду. Реализована возможность дистанционного подписания договоров. Все это не только отвечает современным требованиям, но и учитывает пандемийные ограничения. «ЭНЕРГОГАРАНТ» не только развивает онлайн-сервисы для клиентов, но и работает над улучшением и доступностью клиентского сервиса — делает взаимодействие с компанией максимально комфортным в офлайне. В Петербурге на Невском проспекте открылся Центр ипотечного страхования, дав возможность горожанам обращаться в компанию напрямую для решения всех вопросов, связанных с ипотечным страхованием.

«В рынок ипотечного страхования включены не только страховые компании, есть самостоятельно работающие агенты, агентства недвижимости, call-центры... это целая сеть», — объясняет **председатель правления Ассоциации профессиональных страховых агентов Александр ТУТИНАС**.

Рынок изменился, и это требует корректировки законодательства. Уже подготовлен законопроект о пересмотре ряда положений Постановления от 30 апреля 2009 года № 386 о взаимодействии банков и страховых компаний.

«Прежде всего вносится поправка, согласно которой банки не должны выставлять избыточные критерии аккредитуемому страховому компаниям, — уточняет Александр Тутинас. — Основным критерием должен стать рейтинг платежеспособности, рассчитываемый рейтинговыми агентствами. Обязательно наличие лицензии Банка России».

«В ноябре уже можно подводить предварительные итоги уходящего года. Например, с началом осени темпы выдачи ипотечных кредитов несколько замедлились. Но ни у кого из участников рынка жилого строительства не возникает сомнений, что по итогам 2021 года объем полученных населением жилищных кредитов превысит 5 трлн рублей. И станет новым рекордом за всю историю рынка, — заключает **генеральный директор, главный редактор «МК в Питере» Тимофей ШАБАРШИН**.

«Естественно, прежний рекорд будет побит и в Петербурге. Между тем на фоне непредвиденного удорожания стройматериалов и инфляционного скачка конкуренция между застройщиками заметно усилилась. В частности, ужесточение конкурентной борьбы подталкивает строителей более агрессивно варьировать различные инструменты продаж. Одним из таких инструментов является программа субсидирования, при которой застройщик компенсирует банку часть процентной ставки по кредиту. И можно безошибочно прогнозировать, что грядущий декабрь будет достаточно богат на подобные предложения от застройщиков. В общем, декабрь 2021-го на петербургском первичном рынке жилья обещает быть нескудным».

Игорь ЧУБАХА.

ФОТО УЧАСТНИКОВ ПРЕДОСТАВЛЕНЫ WWW.TFINANCE.RU

КУРС НА ПОВЫШЕНИЕ

В Петербурге будут больше строить

В том, что в 2021 году город перевыполнит план по объемам ввода жилья, сомнений нет. Наверняка о таком же достижении можно будет рапортовать и в следующие годы. План на 2022 год не сильно превышает существующий, а потом и вовсе снизится.

Благодаря долгосрочным договоренностям правительства города с Минстроем России точно известно, сколько «квадратов» жилой недвижимости должны вводить каждый год. Изначальные планы были масштабными — в Северной столице планировали возводить и сдавать по 5,5 млн м² жилья. Такие объемы предполагались национальным проектом «Жилье и городская среда». Планы переиграли в декабре 2020 года. Планку резко снизили. Тогда петербургское правительство смогло убедить федеральные власти в том, что уменьшение плана поможет снизить сверхнагрузки на социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру города. Соглашение подписали до 2030 года.



Согласно документу, в 2022 году в Петербурге должны построить 3,415 млн м² жилья. После этого показатель будет снижен. План на 2023 год — 2,771 млн м², на 2024-й — 2,65 млн м². К объему 3 млн «квадратов» город вернется только к 2030 году. Впрочем, эти цифры — планы, которые нужно выполнить. Перевыполнять их никто не запрещает.

Наталья МОРОЗОВА.

Извещение об итогах Конкурса в периодическом печатном издании Санкт-Петербурга

Извещение об итогах Конкурса лучших инновационных проектов в сфере науки и высшего образования Санкт-Петербурга в 2021 году

Распоряжением Комитета по науке и высшей школе от 18 ноября 2021 г. № 253 в соответствии с решением Совета конкурса лучших инновационных проектов в сфере науки и высшего образования от 27 октября 2021 г. утверждены победители конкурса лучших инновационных проектов в сфере науки и высшего образования Санкт-Петербурга в 2021 г.

Номинация

«Лучшая научно-инновационная идея»

1. Авторский коллектив ФГБУН Физико-технического института им. А. Ф. Иоффе Российской академии наук под руководством Байрамова Бахыш Халил-оглы за проект «Высокочувствительная резонансная лазерная спектроскопия особо чистых широкозонных полупроводниковых наноструктур, перспективных для создания твердотельных платформ оптической и квантовой электроники».

2. Авторский коллектив ФГБУ «Санкт-Петербургский научно-исследовательский институт физиопульмонологии» Министерства здравоохранения Российской Федерации под руководством Соколовича Евгения Георгиевича за проект «Разработка приложимой для обработки географической информации об очагах социально значимых инфекционных заболеваний».

3. Авторский коллектив ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский горный университет» под руководством Белоглазова Ильи Ильича за проект «Разработка технологии получения синтез-газа из угля, нефтешламов и остаточных продуктов нефтепереработки».

4. Авторский коллектив ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский горный университет» под руководством Кондрашевой Натальи Константиновны за проект «Разработка импортосамещающей технологии и получение составов экологически чистого дизельного топлива».

5. Авторский коллектив ФГК ВОУ ВО «Военная академия материально-технического обеспечения имени генерала армии А. В. Хрулева» Министерства обороны Российской Федерации под руководством Цельковских Александра Александровича за проект «Инновационные технологии обеспечения продовольственной безопасности продуктов питания в условиях пандемии».

6. Авторский коллектив ФГБОУ ВО «Балтийский государственный технический университет «ВОЕНМЕХ» им. Д. Ф. Устинова» под руководством Галаджина Андрея Андреевича за проект «Жидкостный ракетный двигатель малой тяги с проницаемой внутренней стенкой, изготовливаемый с использованием аддитивных технологий».

7. Авторский коллектив ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого» под руководством Кочемировского Владимира Алексеевича за проект «Система поточного мониторинга качества металлолома, магнитных материалов и железнорудного сырья в движущихся железнодорожных полувагонах».

8. Авторский коллектив ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения» под руководством Савинова Максима Владимировича за проект «Роботизированная трансмиссия со спиральными синхронизаторами».

9. Авторский коллектив ФГБОУ ВО «Балтийский государственный технический университет «ВОЕНМЕХ» им. Д. Ф. Устинова» под руководством Олехвера Алексея Ивановича за проект «Разработка бортового комплекса, осуществляющего неразрушающий контроль конструкций летательных аппаратов в режиме реального времени при эксплуатации методом акустической эмиссии».

10. Авторский коллектив ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный химико-фармацевтический университет» Министерства здравоохранения Российской Федерации под руководством Флисок Елены Владимировны за проект «Применение наночастиц пористого кремния для моделирования кинетики высвобождения 4,4- (пропандиамида) дибензоата натрия из таблеток».

11. Авторский коллектив ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет» под руководством Вавилова Николая Александровича за проект «Mathematika для нематематика: инновационный подход к преподаванию математики студентам и школьникам на базе современных систем символьных вычислений и компьютерной алгебры».

12. Автор из ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет телекоммуникаций им. проф. М. А. Бонч-Бруевича» Греков Константин Борисович за проект «Применение метода реагентной ультрафильтрации для повышения экологической безопасности гидрометаллургических методов переработки электронных отходов».

13. Авторский коллектив ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет «ЛЭТИ» им. В. И. Ульянова (Ленина)» под руководством Каплуна Дмитрия Ильича за проект «Программный комплекс для дистанционной диагностики синдрома obstructive апноэ сна (СОАС)».

14. Автор из ФГБУ «Санкт-Петербургский научно-исследовательский институт физиопульмонологии» Министерства здравоохранения Российской Федерации Горелова Анна Андреевна под руководством Муравьева Александра Николаевича за проект «Экспериментальная разработка тканеинженерных конструкций для восстановления дефектов уретры».

15. Авторский коллектив ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет телекоммуникаций им. проф. М. А. Бонч-Бруевича» под руководством Зарубина Антона Александровича за проект «Разработка методов, моделей и средств повышения производительности и отказоустойчивости программно-определяемых систем хранения данных (СХД) с помощью автоматизированного контроля и анализа диагностической информации с использованием нейронной сети».

Номинация

«Лучший инновационный продукт»

1. Авторский коллектив ООО «НТ-СПб» под руководством Голубка Александра Олеговича за проект «Школьная лаборатория нанотехнологий».

2. Авторский коллектив ООО «Парсек Лаб» под руководством Павлова Александра Евгеньевича за проект «Тест-система для массового генотипирования потенциальных доноров костного мозга с использованием технологии высокопроизводительного секвенирования генома».

3. Авторский коллектив ФГБУН Физико-технического института им. А. Ф. Иоффе Российской академии наук под руководством Возняковского Алексея Александровича за проект «Эффективные сорбенты на базе графеновых наноструктур, получаемые из отходов деревообрабатывающей промышленности и сорных растений».

4. Авторский коллектив ФГБОУ ВО «Балтийский государственный технический университет «ВОЕНМЕХ» им. Д. Ф. Устинова» под руководством Ремшева Евгения Юрьевича за проект «Разработка технологии изготовления баллонов повышенной надежности из сплава АМГ5 с акустико-эмиссионной системой контроля».

5. Авторский коллектив ООО «Научно-техническое предприятие «ТКА» под руководством Баева Сергея Сергеевича за проект «Спектрорадиометр «ТКА-Спектр» для измерения спектральной плотности энергетической яркости/освещенности, координат цветности, коррелированной цветовой температуры и общего индекса цветопередачи».

6. Авторский коллектив АО «НИИЭФА им. Д. В. Ефремова» под руководством Фирсова Алексея Анатольевича за проект «Гибридный электромагнит для магнитолевитационного транспорта».

7. Авторский коллектив ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский горный университет» под руководством Михайлова Александра Викторовича за проект «Разработка и внедрение натуральных фильтрующих материалов для очистки поверхностного стока с урбанизированных территорий».

НА ПРАВЫХ РЕКЛАМЫ