

Издается  
с апреля 1924ПРОФИЛЬНОЕ  
ИЗДАНИЕ  
2016-2021

Journalist of the year in real estate

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№28 (10706) 29 июля 2022

## Предварительно СТАНДАРТНЫЕ

К информационным моделям  
жилых зданий появятся  
единые требования

Сергей ВЕРШИНИН

Скорое появление в России стандарта информационного моделирования жилых домов стало главной темой обсуждения второго заседания технического комитета «Информационное моделирование» (ТК 505), сформированного приказом Росстандарта от 29 марта 2022 года на базе института развития «ДОМ.РФ». На рабочем совещании, которое прошло под председательством заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Константина Михайлика, были представлены первые сценарии применения технологий информационного моделирования (ТИМ) по созданию «цифровых двойников» в гражданском строительстве, а также рассмотрены вопросы по текущему состоянию нормативно-правовой базы в области отраслевого ТИМ и заявки организаций по вступлению в ТК 505.

Как подчеркнул Константин Михайлик, открывая мероприятие: «Активное внедрение ТИМ позволит не только повысить прозрачность реализации девелоперских проектов, но и снизить транзакционные издержки на всех этапах жизненного цикла, а также митигировать риски при реализации линейки кредитных продуктов».

Напомним, предварительный национальный стандарт (ПНСТ), который будет содержать требования к информационным моделям жилых зданий, разрабатывается сегодня «ДОМ.РФ». В этой работе госкомпания учитывает лучшие российские и международные практики, мнения экспертного сообщества.

«Как локомотив цифровизации строительной отрасли «ДОМ.РФ» при поддержке Минстроя России активно работает над внедрением ТИМ в сфере строительства», — отметил на заседании управляющий директор «ДОМ.РФ» по цифровой трансформации Николай Козак. — Мы не только готовим кадры для ТИМ в нашей академии, но и создаем прикладные решения. В частности, прорабатываем вопрос создания платформы для реализации проектов гражданского строительства с применением ТИМ».

По словам директора Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) Александра Лукьянова, представленные «ДОМ.РФ» наброски и предложения по нацстандарту будут гармонизированы с уже действующими требованиями в сфере ТИМ.

Окончание на с. 10

## Делаем ставки?

Как отразится решение регулятора на рынке ипотеки



SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Сергей ВЕРШИНИН

На прошлой неделе Банк России снизил ключевую ставку с 9,5% до 8%. На что это может повлиять, «Стройгазета» узнала у игроков и экспертов рынка недвижимости.

Так, по мнению руководителя блока аналитики компании «ПроГород» (входит в Группу «ВЭБ.РФ») Максима Тутукова, последний пересмотр финансовым регулятором ставки сделает ипотеку более доступной на вторичном рынке жилья, что, в свою очередь, простимулирует продажи более дорогих квартир с большим метражом, а также апартаментов на «первичке».

«Если раньше спрос подталкивала субсидированная государством ипотека, которую можно было получить лишь на покупку новостройки по ставке 7% годовых на сумму не более 12 млн рублей, то теперь и рыночный кредит в банках можно будет взять уже примерно под 9,5% годовых», — поясняет эксперт. — Разница между 7% и 9,5% становится для покупателя не такой уж существенной».

По той же самой причине вырастет, по его мнению, спрос на апартаменты. «Льготная ипотека стимулирует продажи лишь квар-

тир, в то время как продажи апартаментов падали», — поясняет Максим Тутуков. — Теперь ситуация меняется, и мы сможем увидеть рост в этом сегменте». По данным «ПроГорода», количество проданных апартаментов с апреля по июнь снизилось на 52% по отношению к периоду с января по март 2022 года, при том, что цена на апартаменты традиционно ниже на 15-20%, чем на аналогичные по площади и локации квартиры. Приобретать апартаменты, используя ипотечный кредит, теперь становится выгоднее.

Также аналитики «ПроГорода» считают, что рост спроса на «вторичке» подтолкнет вверх и продажи новостроек, причем спрос будет расти также на квартиры с большим метражом, в частности на «трешки». «Снижение ипотечных ставок стимулирует число сделок на вторичном рынке, срок экспозиции объектов снижается, это выгодно для тех, кто хочет продать старую квартиру, чтобы улучшить свои жилищные условия. В то же время с целью улучшения жилищных условий квартиры часто приобретают на первичном рынке», — отмечает Максим Тутуков, обращая внимание на то, что льготный кредит под 7% годовых выдается на сумму до 12 млн рублей. Соответственно, при покупке квартиры стоимостью

25-30 млн рублей часть средств в долг покупатель должен взять уже по рыночной ставке. Теперь же при покупке квартир большего метража покупателю не придется серьезно переплачивать».

«На мой взгляд, основное влияние снижение ключевой ставки окажет на рыночные ипотечные программы для новостроек и вторичное жилье», — высказывает свое мнение управляющий партнер компании «Метриум» Надежда Коркка. — Вряд ли стоит ожидать изменения условий программ с государственной поддержкой раньше конца III квартала, когда можно будет сделать определенные выводы об их эффективности».

По оценкам руководителя направления взаимодействия с финансовыми институтами ГК «А101» Анатолия Климова, такое решение регулятора значительно повышает доступность кредитов не только для покупателей квартир, но и для производителей строительных материалов и оборудования. Им в рамках задач по импортозамещению предстоит оперативно наращивать производственные мощности, расширять продуктовую линейку и развивать новые направления работы.

Окончание на с. 5