



РОСТ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ, КАК ПРИЧИНА ВОЗМОЖНОГО СНИЖЕНИЯ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

Докладчик: **Федорченко М.В.**

Координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу,

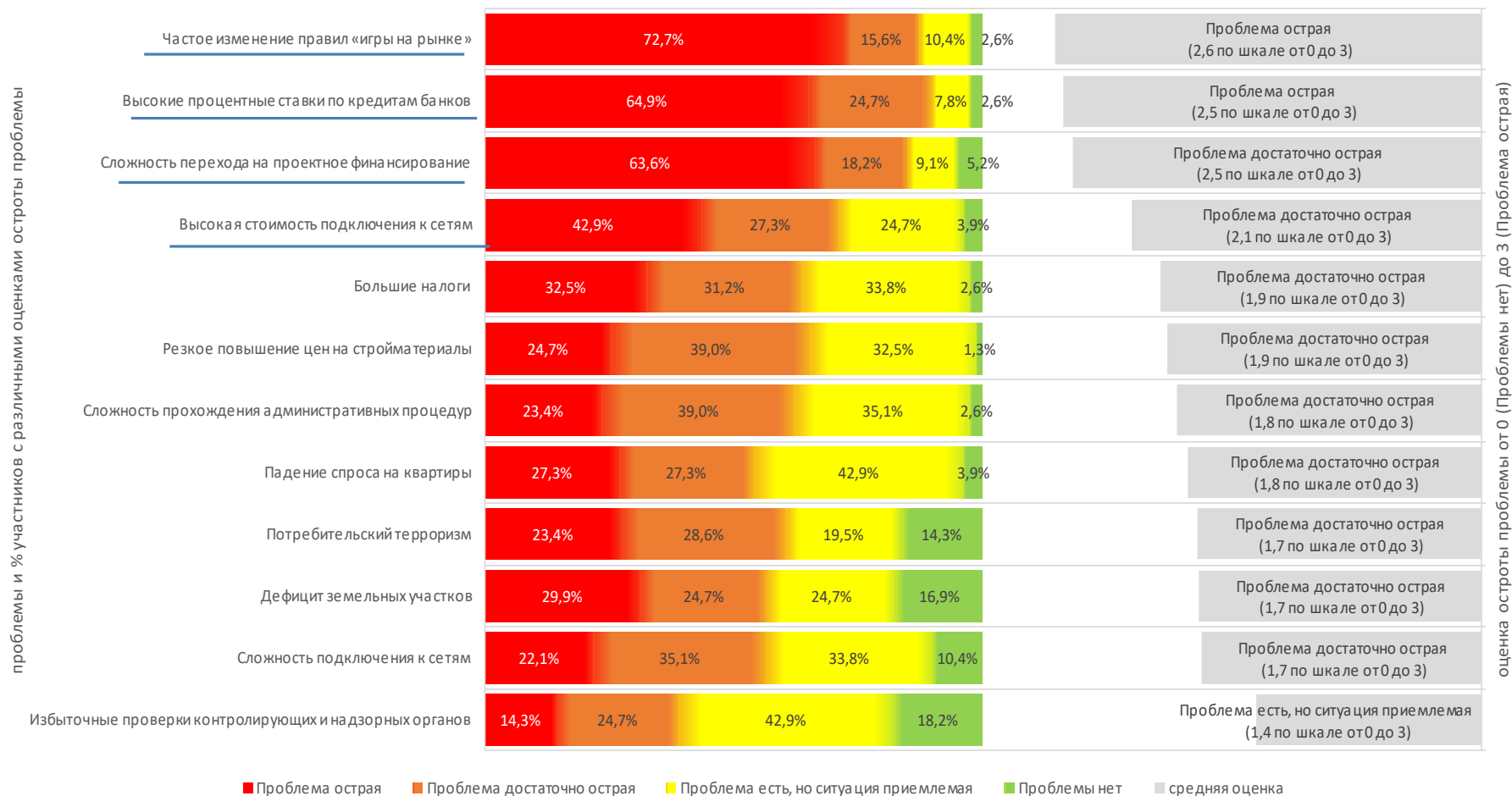
член Экспертного совета НОСТРОЙ,

руководитель комиссии Общественной палаты Новосибирской области по строительству и ЖКХ

Оценка факторов, влияющих на привлекательность инвестиционно-строительной деятельности*

*по данным опроса проведенного ООО «Институт развития строительной отрасли» в рамках выполнения работ по заказу НОСТРОЙ

Доли участников опроса с различной оценкой и средняя оценка остроты проблем



ЦЕНЫ НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ НЕ СНИЖАЮТСЯ В 2019 г.

Наименование затрат	2018	1квартал 2019	2квартал 2019
Коробка здания			
Арматура, тн	42 900,00	43 700,00	43 700,00
Бетон, м3	3 607,00	3 830,00	3 830,00
Раствор, м3	3 171,00	3 251,00	3 251,00
Кирпич М100, шт	7,68	9,45	10,45
Оболочка			
Фасадная система, м2	525,00	565,00	565,00
Утеплитель, м2	1 040,70	1 156,00	1 200,00
Окна, м2	5 600,00	6 160,00	6 160,00
Витражи, м2	5 080,00	5 588,00	5 588,00
ВИС			
Радиаторы, шт	2 676,58	2 914,56	2 914,56
Счетчики отопления, шт	3 972,00	5 500,00	5 500,00
Счетчики ГВС, ХВС, шт	458,00	600,00	600,00

Наименование затрат	2018	1квартал 2019	2квартал 2019
Труба разводка в полу, мп	46,00	46,00	46,00
Электрика кабель, мп	47,00	48,00	48,00
Лифт, шт	1 942 558,00	2 104 437,00	2 104 437,00
Отделка			
Гипсовая штукатурка, кг	8,00	8,20	8,20
Керамогранит МОР, м2	450,00	600,00	600,00
Утеплитель (стяжка), м3	3 200,00	3 433,00	3 500,00
Ландшафт			
Песок, тн	250,00	380,00	450,00
Щебень, тн	790,00	880,00	880,00
Брусчатка, м2	590,00	650,00	650,00
Асфальт, м2	550,00	600,00	630,00

Оценка факторов, влияющих на привлекательность инвестиционно-строительной деятельности*

* по данным опроса проведенного ООО «Институт развития строительной отрасли» в рамках выполнения работ по заказу НОСТРОЙ

Оценка сложности и стоимости процедур подключения к сетям



* для обеспечения сравнимости показателей различной природы их оценка приведена к единой шкале от 0 до 2

Наибольшие проблемы у застройщиков вызывает подключение к сетям газо-, электро- и теплоснабжения. Проще всего подключиться к сетям связи

СТОИМОСТЬ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ПОДКЛЮЧЕНИЙ В ЦЕНЕ КВАДРАТНОГО МЕТРА

Согласно приказа №322-ТЭ от 30.10.2018 г. в Новосибирской области стоимость технологического подключения систем теплоснабжения к тепловым сетям АО «Сибирская энергетическая компания» на 2019 год составляет (до 1,5Гкал/ч) **5 602 995,6 руб. (в т.ч НДС) за 1 Гкал/ч.**



Стоимость технологического подключения 700-800 руб. на 1м² площади квартир

АО «Сибирская энергетическая компания» ввиду отсутствия (с их слов) технологической возможности устанавливает также **индивидуальный тариф подключения** исходя из протяженности трассы и диаметра трубы которая подлежит реконструкции для увеличения пропускной способности **до 15 млн руб. за 1 Гкал/ч.**



Стоимость технологического подключения возрастает до 1,8 тыс. руб. на 1м² площади квартир

Согласно договору точка подключения устанавливается на границе балансовой ответственности, то есть границе инженерно-технических сетей дома (ИТП). Т.о. **построенные за счет дольщиков сети переходят в собственность АО «Сибирская энергетическая компания».**

Аналогично в случае индивидуальных тарифов на технологическое присоединение к электрическим сетям АО «РЭС» затраты возрастает с 700 руб. до 1,7 тыс. руб. на 1м² площади строящихся квартир

Предложение: необходимо государственное финансирование (льготное кредитование) ресурсоснабжающих организаций на длительный срок с последующим возвратом средств за счет потребителей ресурсов

СТОИМОСТЬ ИПОТЕКИ В УДОРОЖАНИИ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ

На 01.06.2019 средневзвешенная ставка ипотеки 10,54%. Средний срок строительства 3 года.

➡ **гражданин, купив квартиру «на стадии котлована», переплачивает до трети ее стоимости!**

Первоначальные ипотечные платежи практически не значительно снижают сумму основного долга

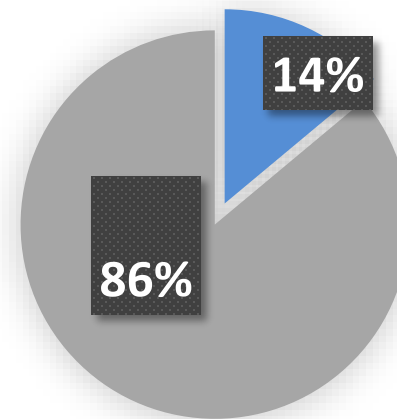
Банк, который предоставил проектное финансирование, выдавая дольщику ипотечный кредит, не несет фактических затрат. Остальные банки теперь не имеют рисков потери залога – при недострое они получают средства назад с эскроу счетов.

Предложение:

Установить ипотечные каникулы в части оплаты процентов по кредиту для дольщиков до момента сдачи дома в эксплуатацию.

Ставка кредитования может снижаться для застройщика тогда только на часть кредита равную внесенному дольщиком первому взносу (эффективный процент по кредиту для застройщика вырастет не более чем на 2%).

**Доля выплаты
основного долга за 3
года**



РОСТ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ НА ФОНЕ СПАДА ПОТРЕБЛЕНИЯ – ПРИЧИНА ПАДЕНИЯ ОБЪЕМОВ С 2021 г.

Инерционная отрасль – срок реализации проекта 2 - 4 года

По экспертной оценке с 1 июля введение новых проектов в рынок **снизилось по РФ с 6 проектов в день, до 0,6 проектов в день.**

В Новосибирске строится более 450 жилых МКД.



- рентабельность большинства проектов упала до 10%.
- с 1 июля 2018 - по 1 июля 2019 год выдано менее 10 ЗОС по разрешениям на строительство, полученным после 1 июля 2018 г.
- в 2019 году получено менее 10 решений о проектном финансировании строительства МКД с эскроу-счетами.



необходимо принятие комплекса превентивных мер для предотвращения спада в объемах сдаваемого жилья с 2021 г.

Спасибо за внимание!