



Банкротство застройщиков: причины и меры профилактики

Национальное
объединение строителей

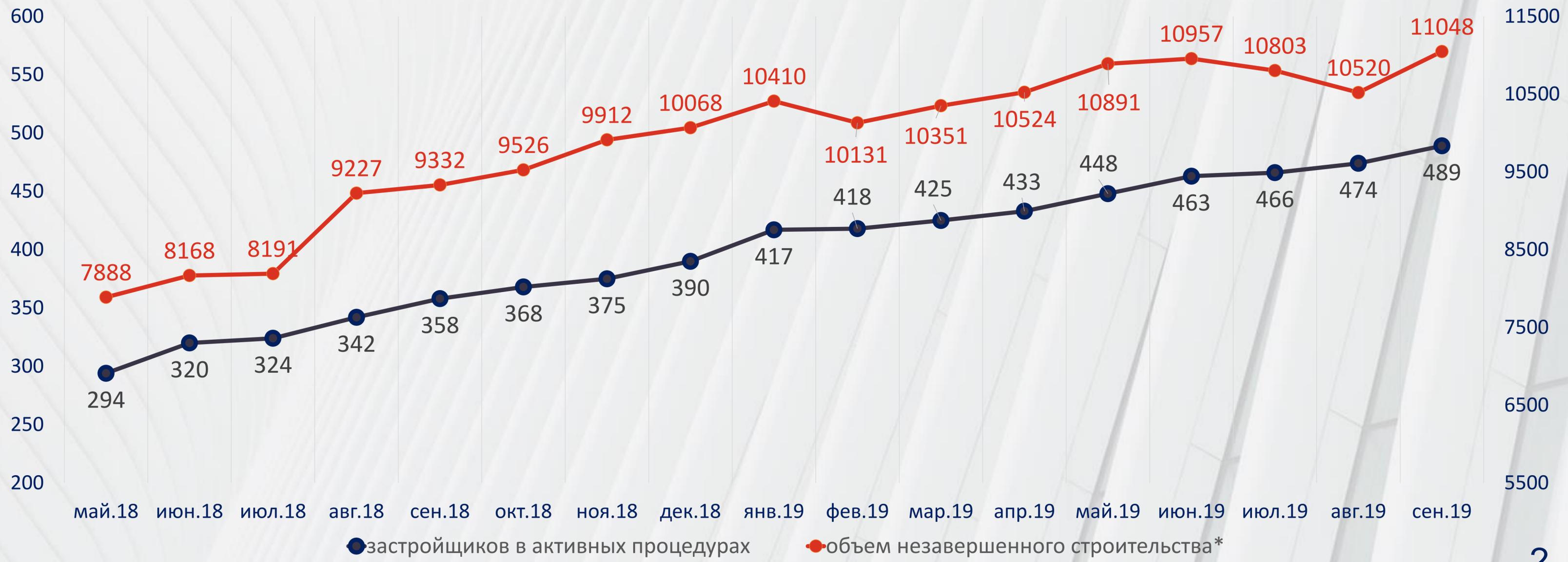
2019 г.



Банкротства застройщиков – рост продолжается



Динамика изменения количества застройщиков в активных процедурах банкротства (ед.) и объемов незавершенного ими строительства (тыс. кв. м.)



* По объектам с известными характеристиками площади



Причины банкротства

ДО 01.07.2019 г.

- Кризис 2015-2016 гг. после резкого повышения ключевой ставки
- Часто меняющиеся правила работы рынка

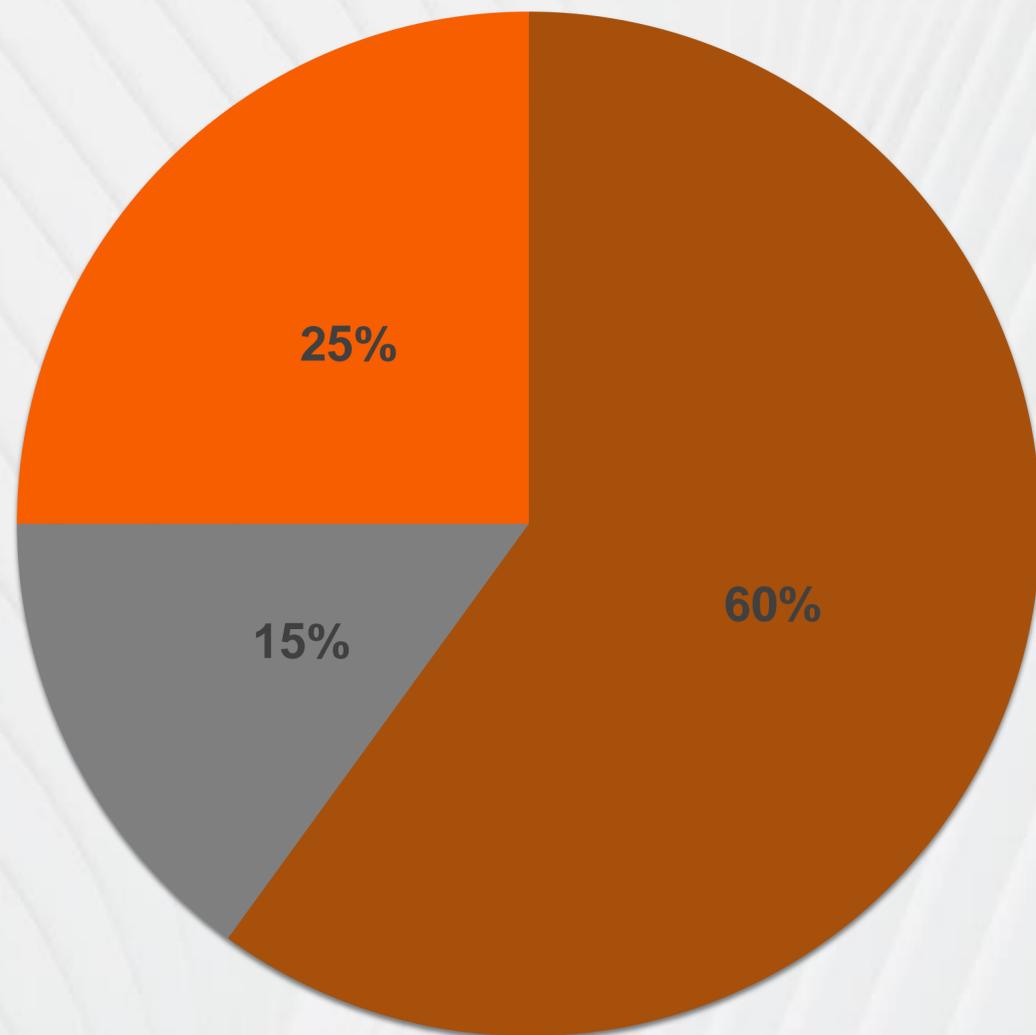
ПОСЛЕ 01.07.2019 г.

- Недоступность проектного финансирования
- Отсутствие альтернативных источников финансирования



Зона риска

Распределение рынка по источникам финансирования
01.10.2019 г.



■ Критерии 30/10 ■ Проектное финансирование ■ Зона риска

Критерии 30/10:

71 млн.кв.м., 2 437 застройщиков

Проектное финансирование:

18,7 млн.кв.м., 759 застройщиков

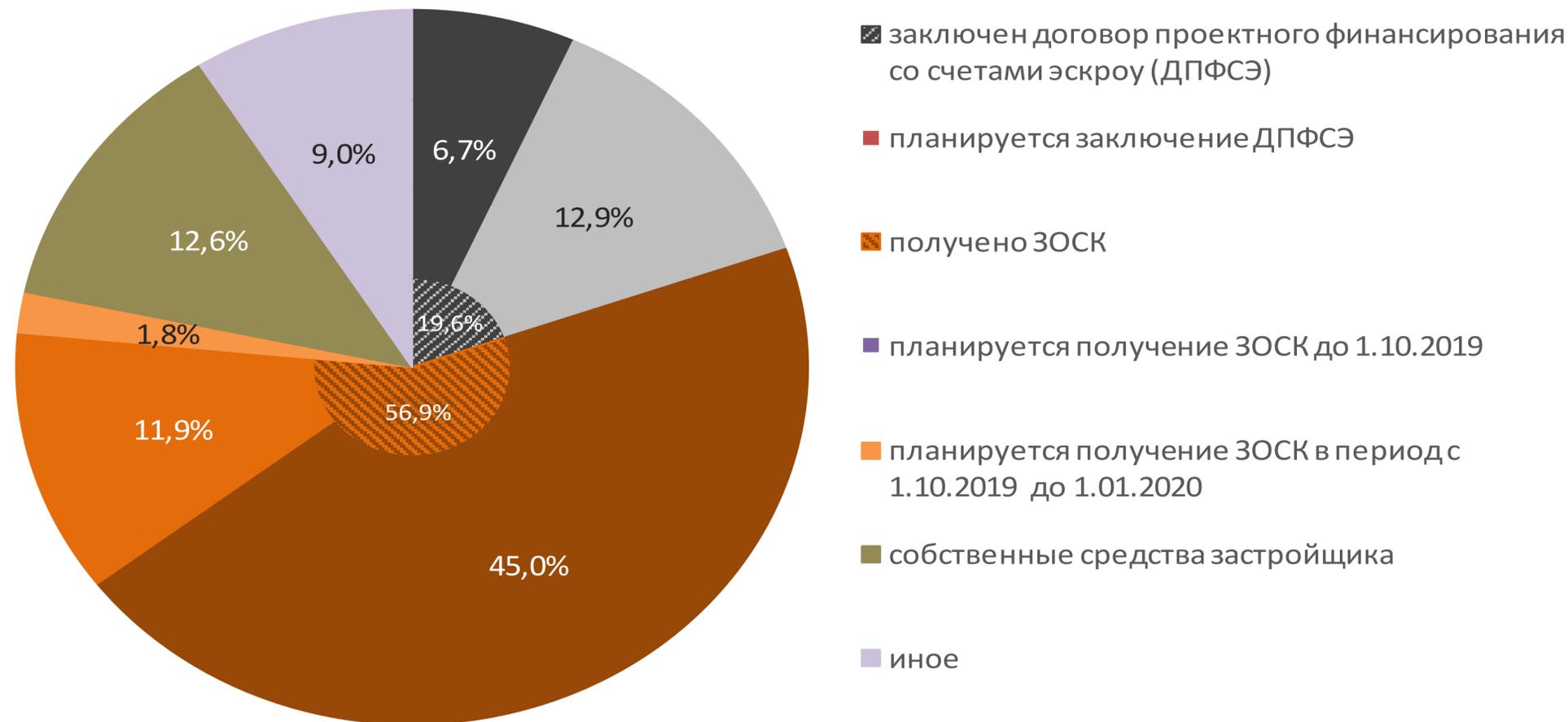
Зона риска:

28 млн.кв.м., 661 застройщик



Способ финансирования достройки дома после 1.07.2019

Способ финансирования достройки дома после 1.07.2019



В отношении 45% строящегося жилья застройщики уже получили ЗОСК, еще для 12% планируется получить ЗОСК до 1.10.2019.

На получение ЗОСК в период с 1.10.2019 до 1.01.2020 рассчитывают застройщики 1,8% строящегося жилья.

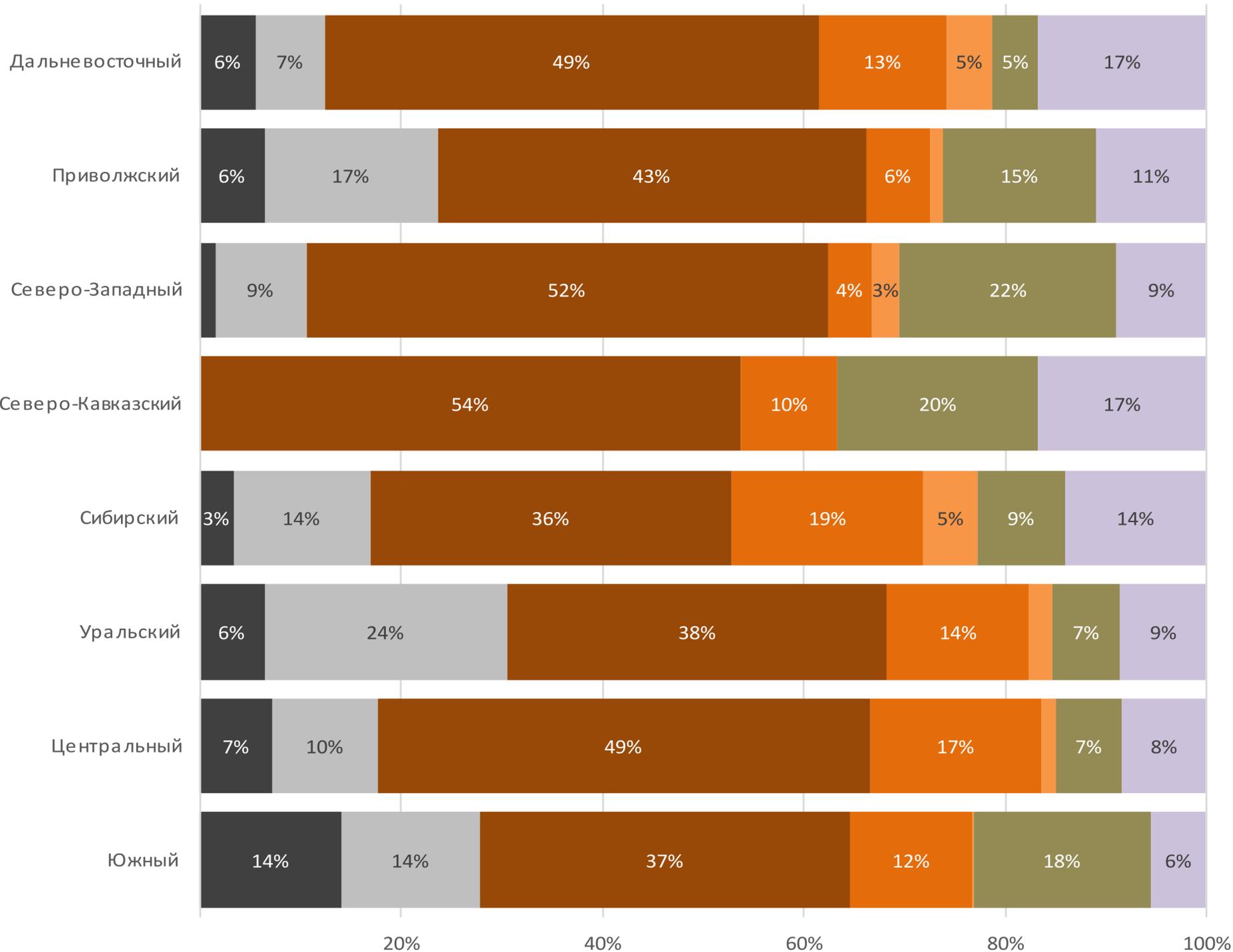
На работу по договорам проектного финансирования со счетами эскроу перешли застройщики 6,7% строящегося жилья, еще 13% планируют переход.

Информация на 29.08.2019, полученная от 755 из 3248 застройщиков, строящих 38,3 млн. кв. м. жилья, что составляет 28,2 % от текущего объема строительства

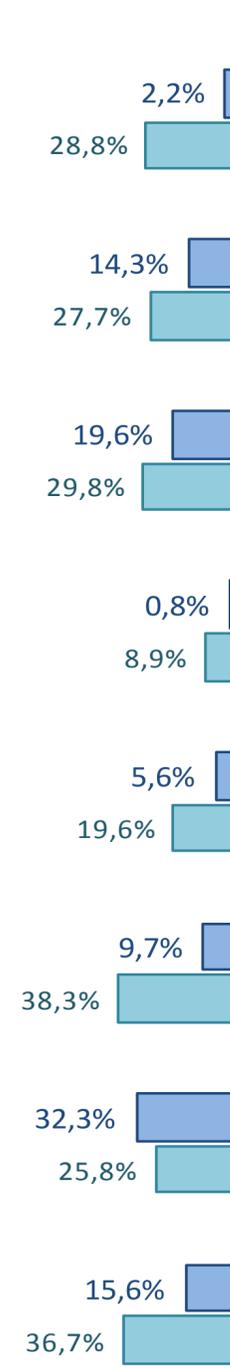
Способ финансирования достройки дома после 1.07.2019	Объем строительства, м ² (по ответам застройщиков)	Интерполяция на весь объем строительства
заключен договор проектного финансирования со счетами эскроу (ДПФСЭ)	2 563 006	9 084 574
планируется заключение ДПФСЭ	4 958 447	17 575 213
получено ЗОСК	17 232 788	61 081 609
планируется получение ЗОСК до 1.10.2019	4 563 672	16 175 933
планируется получение ЗОСК в период с 1.10.2019 до 1.01.2020	701 903	2 487 895
собственные средства застройщика	4 834 500	17 135 884
иное	3 445 982	12 214 281
Всего	38 300 298	135 755 390



Способ финансирования достройки дома после 1.07.2019: территориальное распределение



Способ финансирования достройки дома после 1.07.2019 (по федеральным округам)

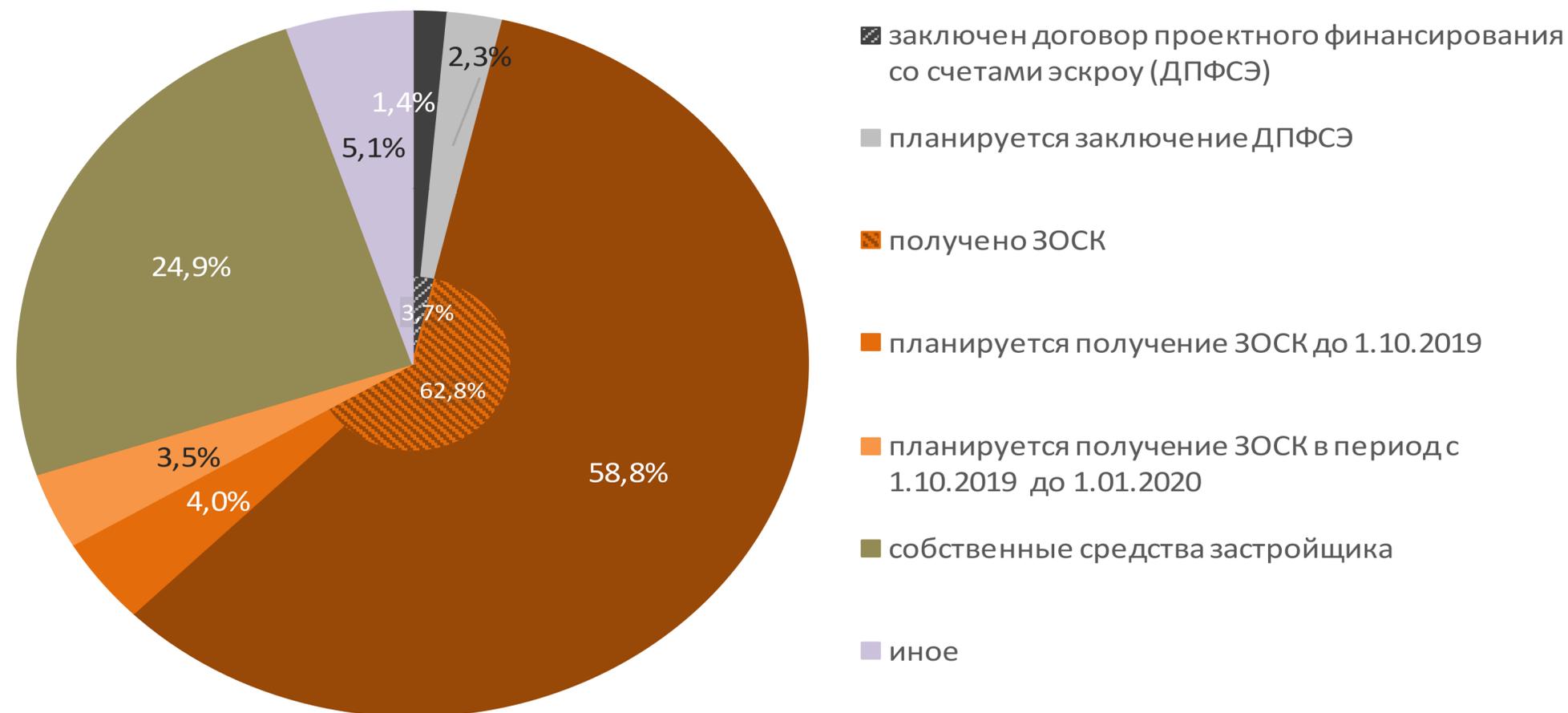


- заключен договор проектного финансирования со счетами эскроу (ДФЭС)
- планируется заключение ДПЭС
- получено ЗОСК
- планируется получение ЗОСК до 1.10.2019
- планируется получение ЗОСК в период с 1.10.2019 до 1.01.2020
- собственные средства застройщика
- иное
- доля в ответах (% по м²)
- охват территории



Способ финансирования достройки дома после 1.07.2019 (Санкт-Петербург)

Способ финансирования достройки дома после 1.07.2019



В отношении 59% строящегося жилья застройщики уже получили ЗОСК, еще для 4% планируется получить ЗОСК до 1.10.2019.

На получение ЗОСК в период с 1.10.2019 до 1.01.2020 рассчитывают застройщики 3,5% строящегося жилья.

На работу по договорам проектного финансирования со счетами эскроу перешли застройщики 1,4% строящегося жилья, еще 2% планируют переход.

Заполненную таблицу предоставили 18 из 108 застройщиков, которые охватывают 5,1 из 15,5 млн м², т.е. 32,8% текущего строительства в Санкт-Петербурге.

Способ финансирования достройки дома после 1.07.2019	Объем строительства, м ² (по ответам застройщиков)	Интерполяция на весь объем строительства
заключен договор проектного финансирования со счетами эскроу (ДПФСЭ)	71 826	218 849
планируется заключение ДПФСЭ	114 320	348 326
получено ЗОСК	2 982 894	9 088 691
планируется получение ЗОСК до 1.10.2019	200 672	611 435
планируется получение ЗОСК в период с 1.10.2019 до 1.01.2020	177 321	540 286
собственные средства застройщика	1 264 951	3 854 226
иное	260 943	795 077
Всего	5 072 927	15 456 890



Совершенствование законодательства с учетом интересов застройщиков



- **Использование в отношении застройщика процедуры финансового оздоровления.**
- **Предусмотреть правовой механизм передачи портфеля в другой банк с гарантией продолжения финансирования в соответствии со всеми условиями кредитного договора в случае отзыва лицензии у уполномоченного банка**
- **Определить перечень оснований для приостановки финансирования проекта банком**
- **Предусмотреть ответственность банка за задержку финансирования перед застройщиком в случае, если застройщик понес финансовые потери по вине банка**
- **В законодательстве о банкротстве застройщиков учесть интересы кредиторов третьей и четвертой очереди**



Меры по увеличению доступности проектного финансирования

- 1. Принять меры по увеличению финансовой устойчивости застройщиков и урегулированию взаимоотношений с банками.**
 - Запрет на капитализацию процентной ставки.
 - Установление предельного числа банковских комиссий и плат.
 - Установление запрета на увеличение ставки проектного финансирования в ходе строительства.
 - Предоставление возможности зачета встречных однородных требований.
 - Внедрение механизма выкупа инфраструктурных объектов, а также предоставление проектного финансирования на строительство таких объектов по 0 ставке.
- 2. Внести изменения в налоговое законодательство в целях снижения налогового бремени и совершенствования налогового учета.**
- 3. Принять меры по развитию института гарантирования ДОМ.РФ.**
- 4. Отменить избыточные требования в отношении застройщиков, перешедших на механизм эскроу-счетов.**



Меры по поддержке строительной отрасли

- ✓ **Увеличение объемов строительства жилищного фонда социального использования и арендного жилья.**
- ✓ **Защита малого и среднего предпринимательства в строительной сфере.**
- ✓ **Проведение индексации сметных нормативов.**
- ✓ **Развитие индустрии строительных материалов и проектов индустриального домостроения.**
- ✓ **Обеспечение жилищного строительства земельными ресурсами.**
- ✓ **Снижение расходов по подключению к инженерным сетям.**



Контакты



123242 Российская Федерация, Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3



Тел./факс
+7 (495) 987-31-50
+7 (495) 987-31-49



E-mail:
info@nostroy.ru



www.nostroy.ru