

Результаты опросов по проблемам, возникающим при получении проектного финансирования у застройщиков, осуществляющих строительство в малых городах

1. Проблемы застройщиков, которые после 1 июля вывели в продажу новые проекты
2. Проблемы застройщиков, которые после 1 июля не вывели в продажу новые проекты
3. Проблемы застройщиков, осуществляющих строительство объектов по ДДУ, заключенным до 1 июля 2019 года и для которых не выдано ЗОСК

Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 11.11.2019 по 18.11.2019. В опросах в совокупности приняли участие 77 профессиональных участников из 27 регионов Российской Федерации.



На диаграммах приведены доли ответов среди тех участников, которые дали ответ на вопрос.

Сумма ответов может отличаться от 100% для вопросов, в которых был возможен выбор нескольких вариантов ответа.

Строительство в малых городах

Опросы проводились среди застройщиков, осуществляющих строительство в малых городах (численностью населения не более 100 тыс. человек).

Всего в малых городах строится 591 объект в 277 жилых комплексах, совокупной площадью жилых единиц - 3,9 млн. м².

Количество застройщиков — 241. Регионов строительства — 40.

Выведено в продажу 378 объектов общей площадью 2,6 млн. м² (66%).

Не выведено в продажу 213 объектов общей площадью 1,3 млн. м² (33%).

По 34 объектам общей площадью 275 тыс. м² строительство не начато.

Строительство в малых городах

В 42 регионах строительство в малых городах не выявлено:

Астраханская область

Белгородская область

Вологодская область

Забайкальский край

Ивановская область

Иркутская область

Кабардино-Балкарская Республика

Калининградская область

Калужская область

Камчатский край

Карачаево-Черкесская Республика

Кировская область

Костромская область

Курская область

Липецкая область

Магаданская область

Мурманская область

Ненецкий автономный округ

Новгородская область

Омская область

Оренбургская область

Орловская область

Приморский край

Республика Адыгея (Адыгея)

Республика Бурятия

Республика Дагестан

Республика Калмыкия

Республика Карелия

Республика Мордовия

Республика Саха (Якутия)

Республика Северная Осетия-Алания

Республика Тыва

Рязанская область

Самарская область

Сахалинская область

Тверская область

Томская область

Ульяновская область

Хабаровский край

Чувашская Республика-Чувашия

Ямало-Ненецкий автономный округ

Ярославская область

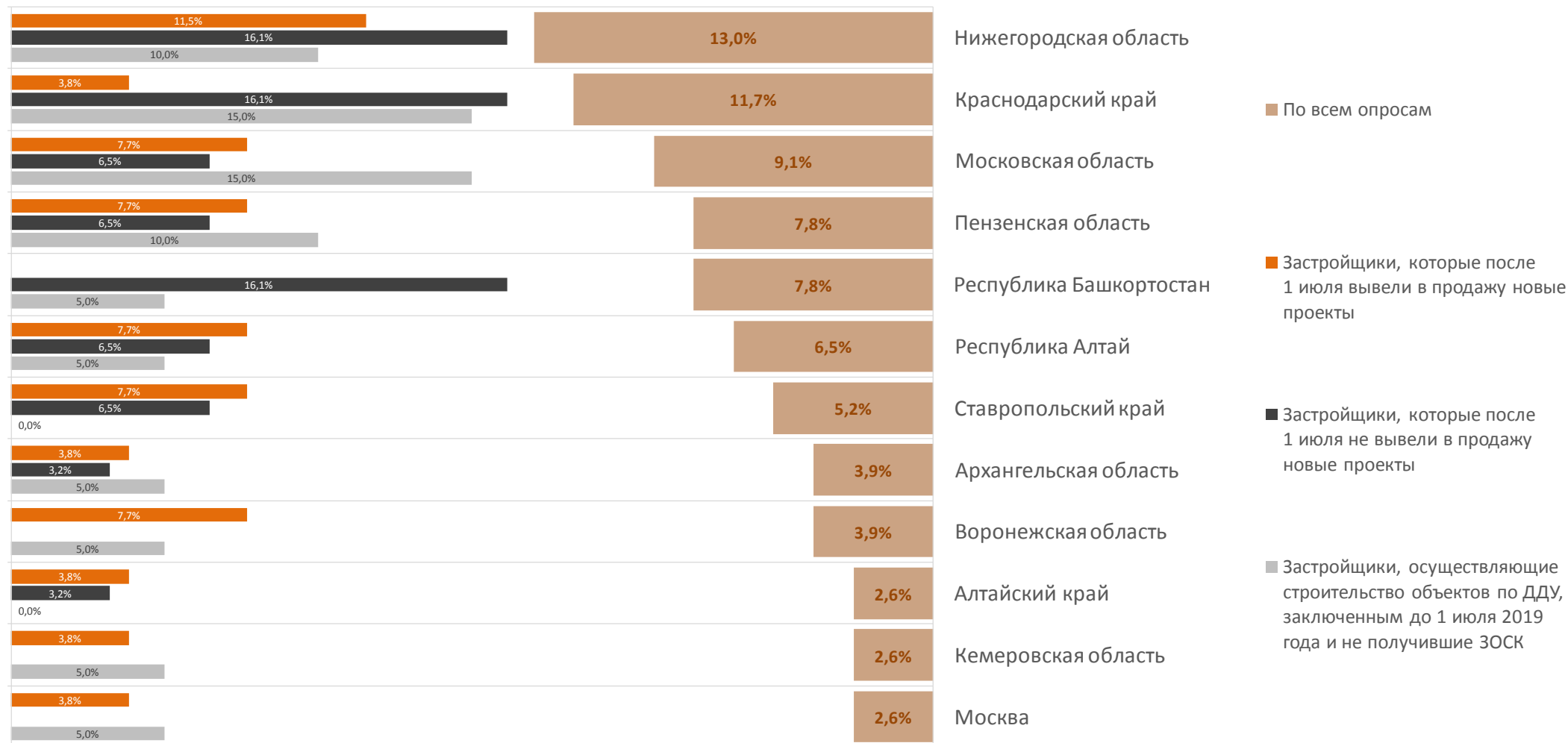
Количественное распределение участников опросов

Количественное распределение



Территориальное распределение участников опросов

Территориальное распределение

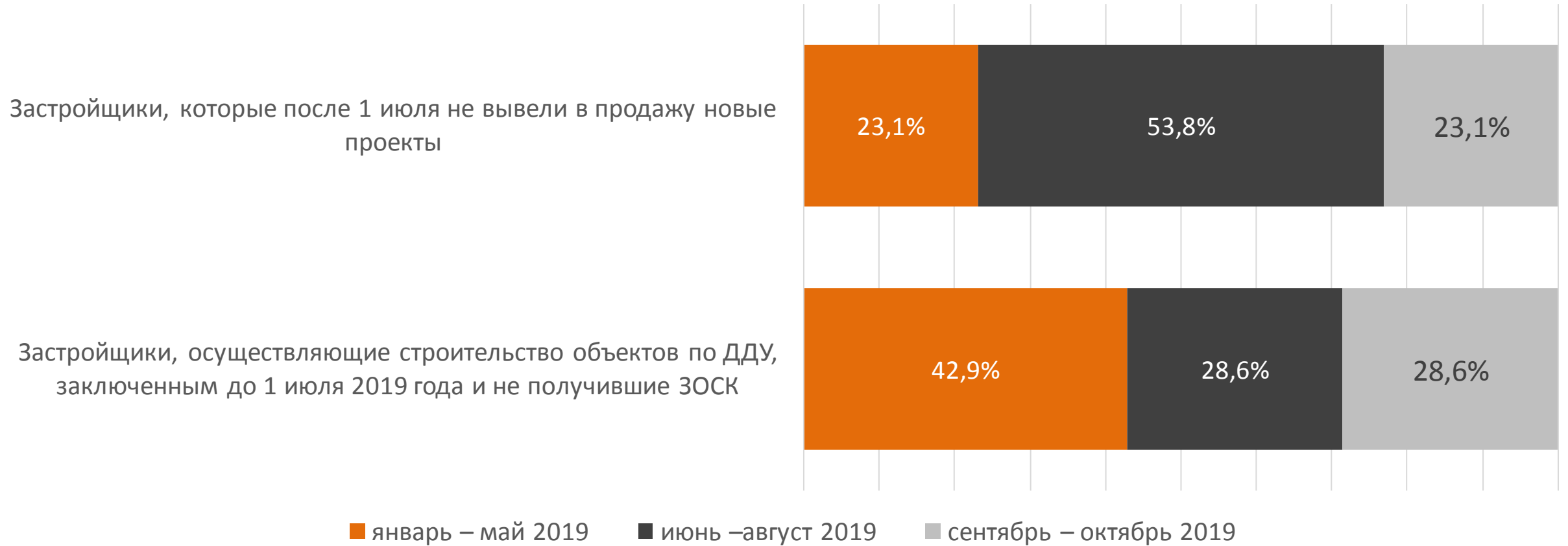


Обращение застройщиков за проектным финансированием



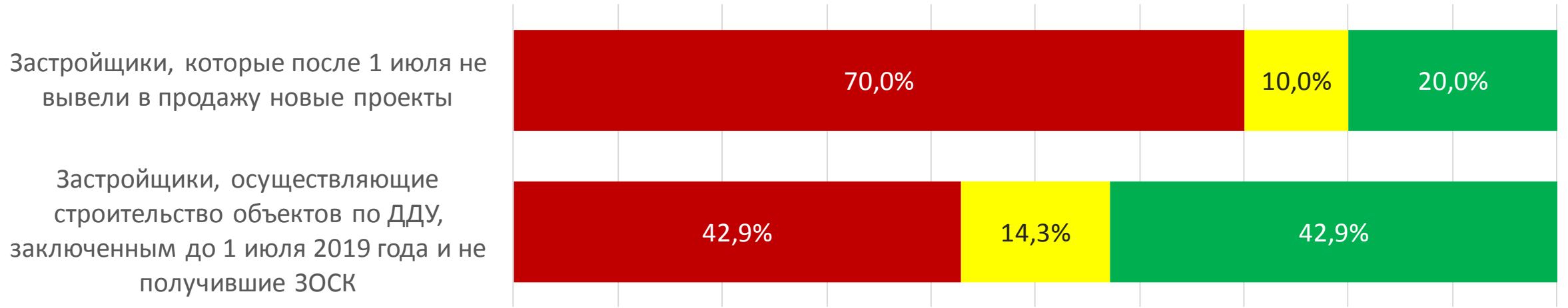
Обращение застройщиков за проектным финансированием: Сроки направления заявок на проектное финансирование Сравнение результатов опросов

Период, в который была направлена заявка (среди тех, кто подал заявку на проектное финансирование)



Обращение застройщиков за проектным финансированием: Решения банков

Решения банков (среди тех, кто подал заявку на проектное финансирование)



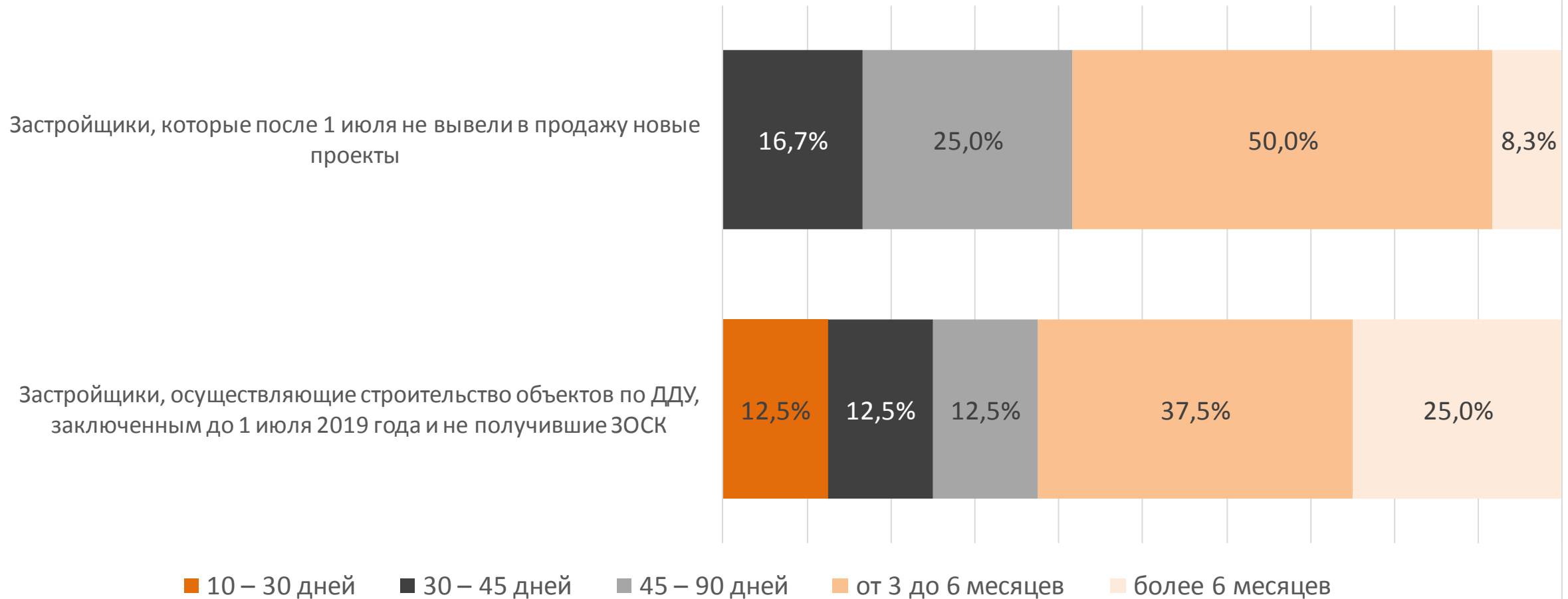
■ отказал в проектном финансировании

■ одобрил проектное финансирование на сумму кредита, которая меньше, чем указана в заявке

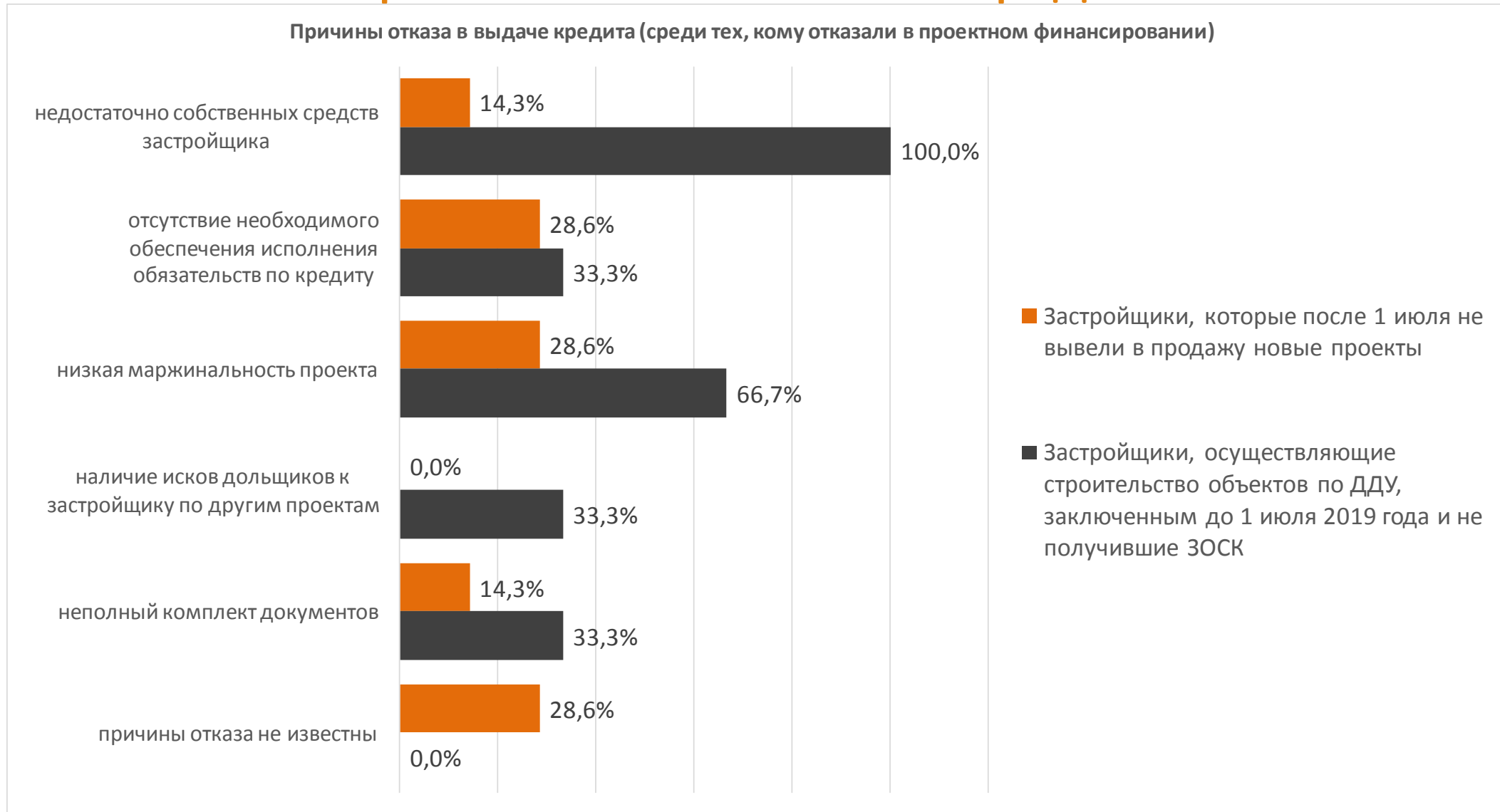
■ одобрил проектное финансирование на сумму кредита, которая была указана в заявке

Обращение застройщиков за проектным финансированием: Средний срок рассмотрения заявки банком

Средний срок от подачи заявки на выдачу кредита до его фактического получения (среди тех, кто обращался за проектным финансированием)



Обращение застройщиков за проектным финансированием: Причины отказа банков в кредите



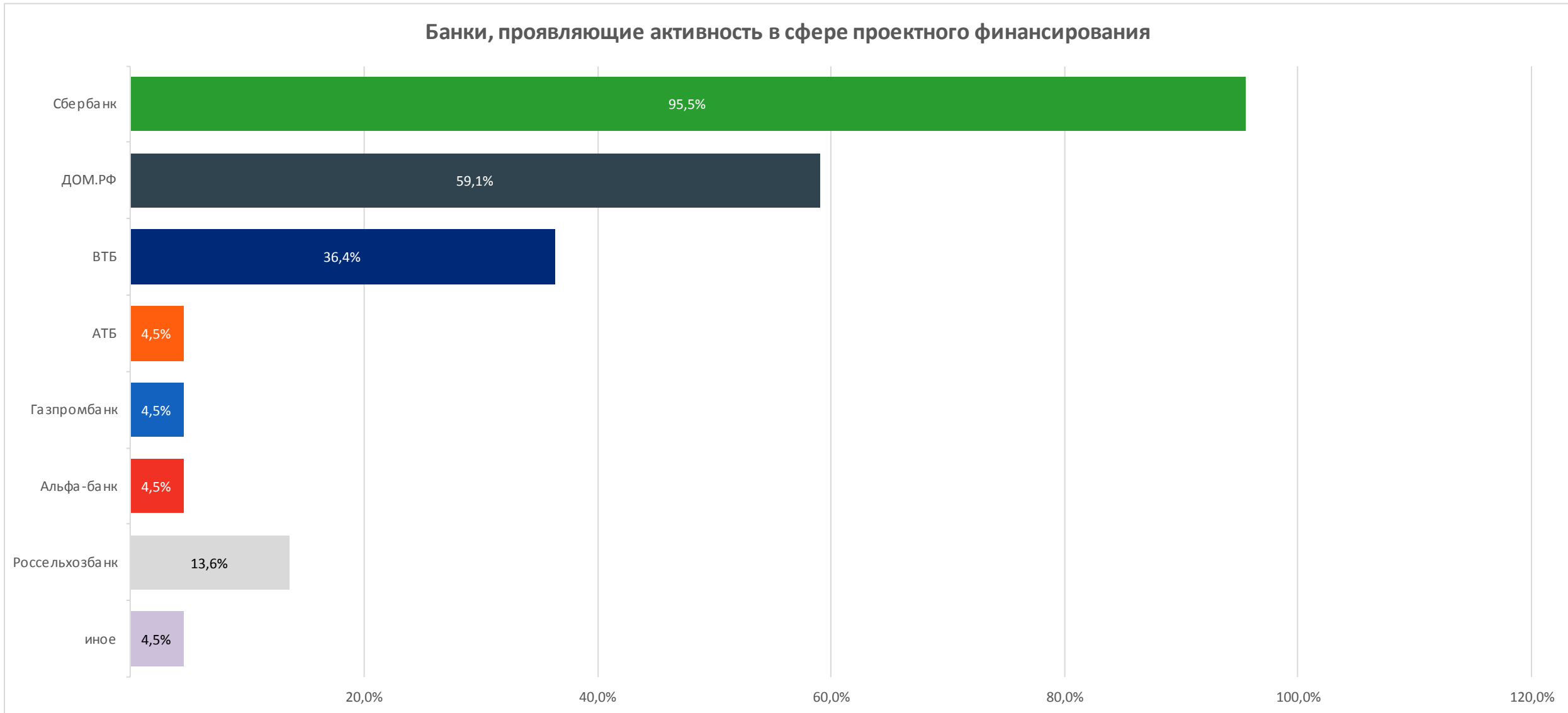
Результаты опроса

Проблемы, возникающие при получении проектного финансирования у застройщиков, которые после 1 июля вывели в продажу новые проекты

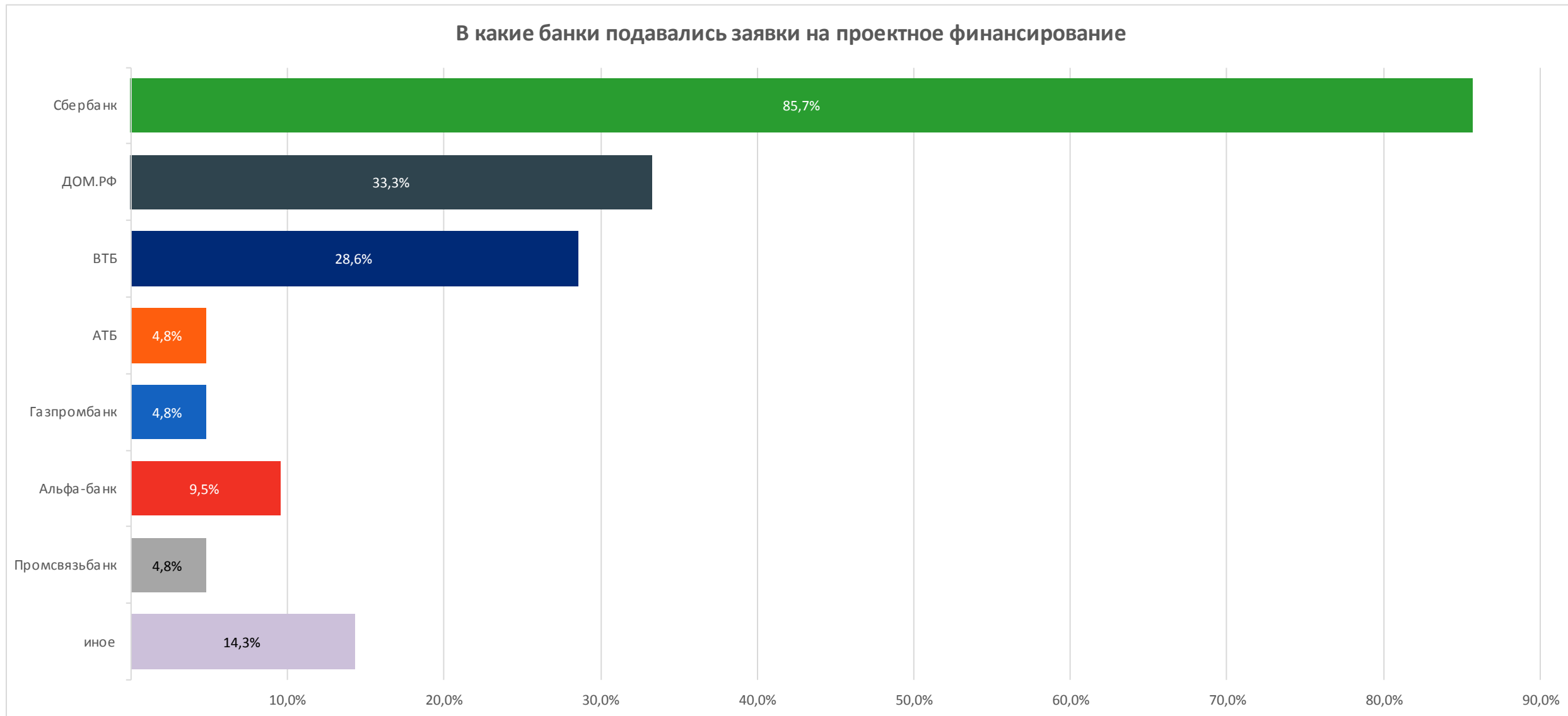
Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 11.11.2019 по 18.11.2019.
В опросе приняли участие 27 профессиональных участника из 19 регионов Российской Федерации.

Активность банков в сфере проектного финансирования

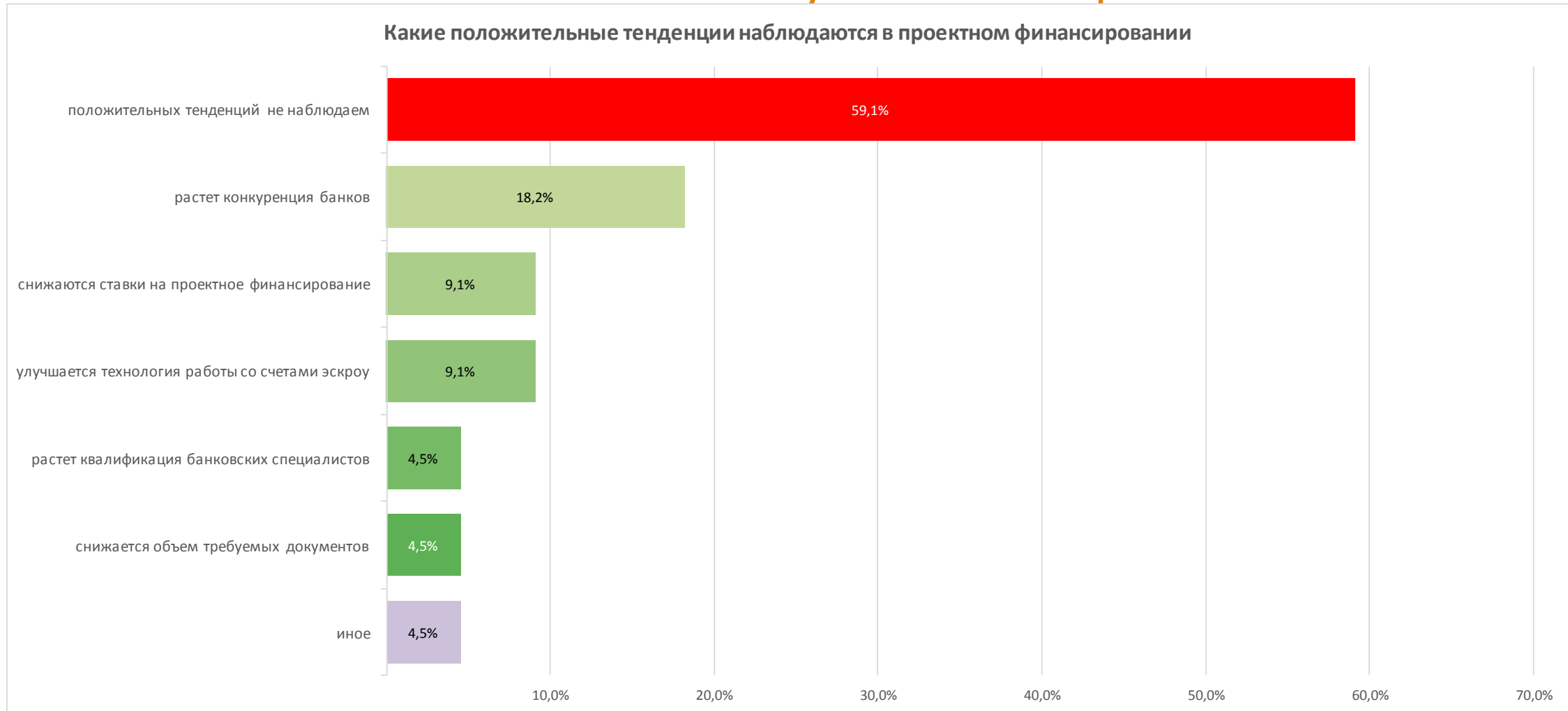
Банки, проявляющие активность в сфере проектного финансирования



Банки, в которые участники опроса подавали заявку на проектное финансирование



Положительные тенденции в проектом финансировании по мнению участников опроса



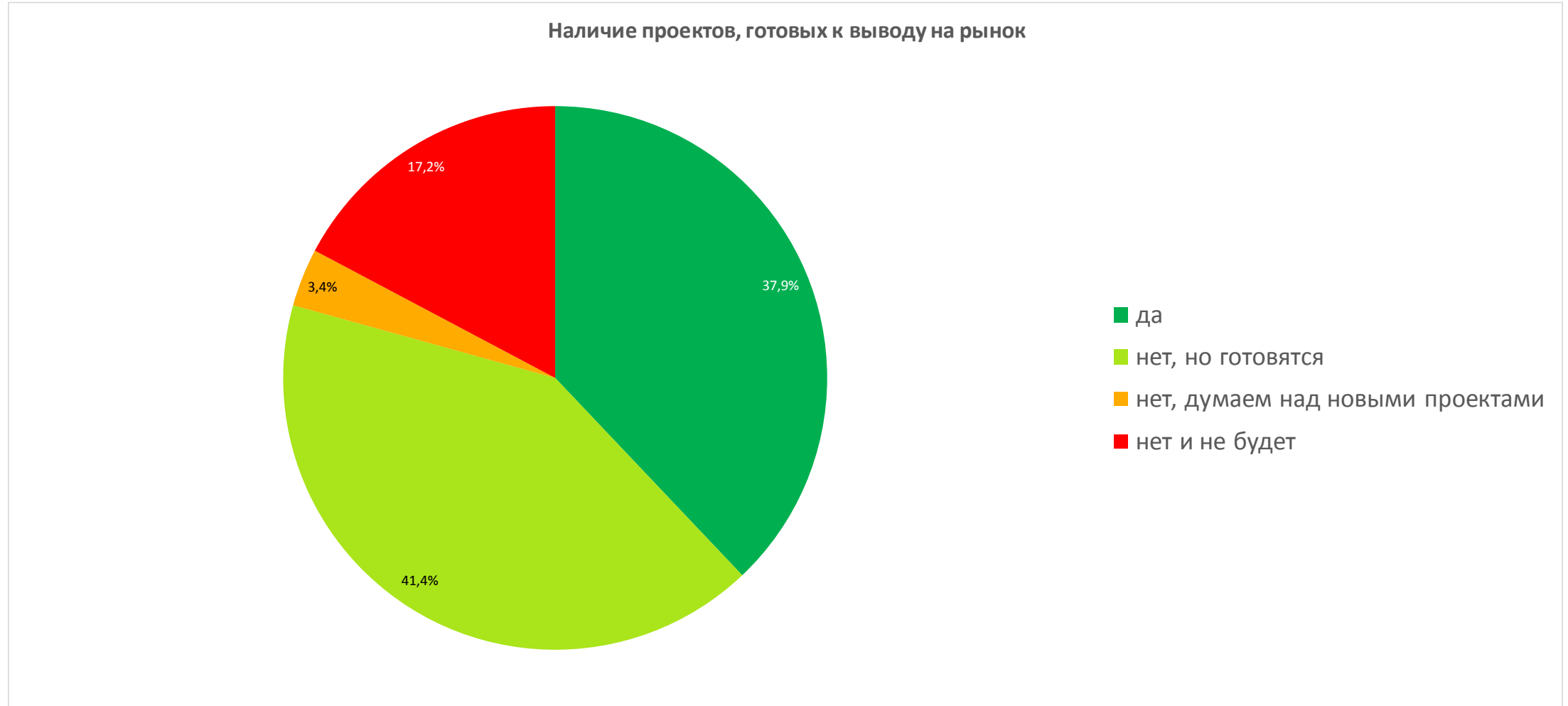
Большинство (59%) застройщиков, которые после 1 июля вывели в продажу новые проекты, не наблюдают положительных тенденций в проектом финансировании.

Результаты опроса

Проблемы, возникающие при получении проектного финансирования у застройщиков, которые после 1 июля не вывели в продажу новые проекты

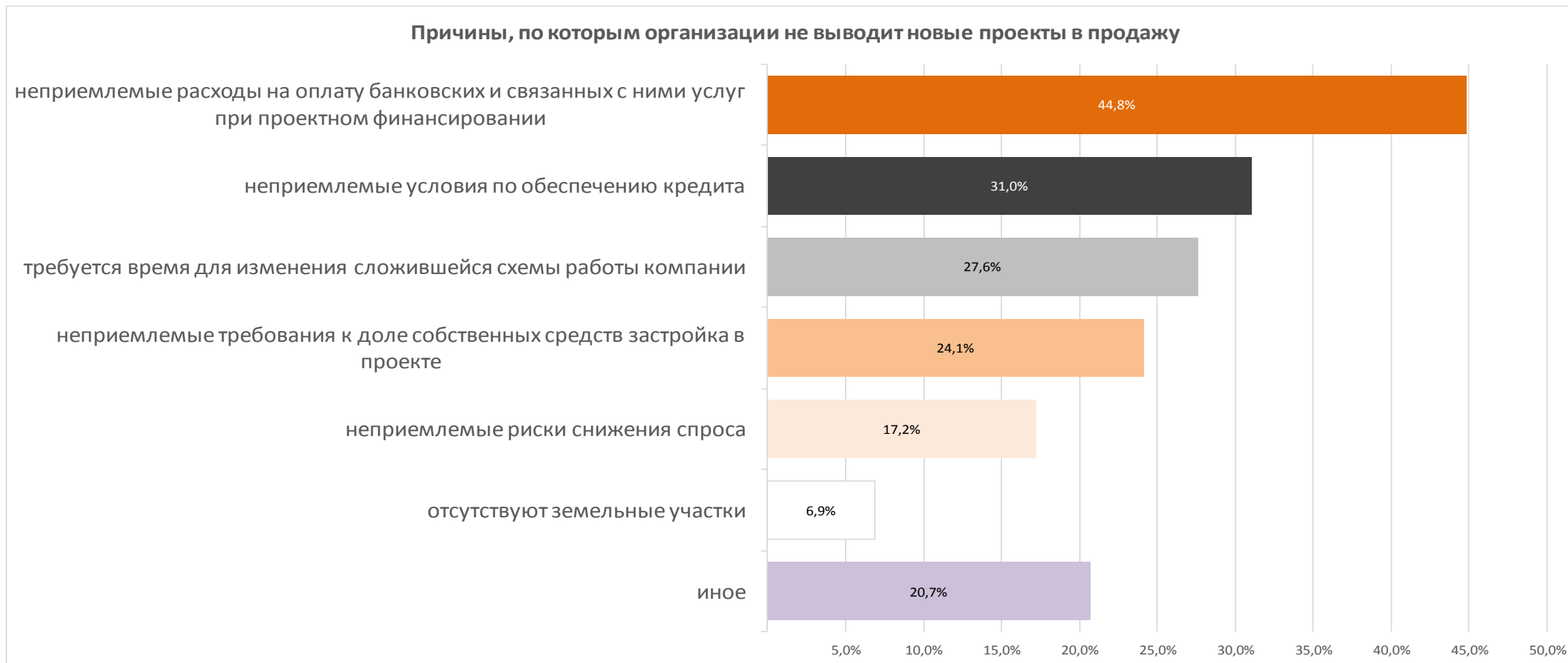
Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 11.11.2019 по 18.11.2019.
В опросе приняли участие 31 профессиональный участник из 15 регионов Российской Федерации.

Готовность застройщиков к выводу новых проектов



Большинство застройщиков, которые после 1 июля не вывели в продажу новые проекты, тем не менее планируют вывод новых проектов на рынок в обозримом будущем. Так, заявили о готовности к выводу на рынок новых проектов 37,9%, находятся в процессе подготовки новых проектов 41,4% застройщиков.

Причины НЕ вывода новых проектов

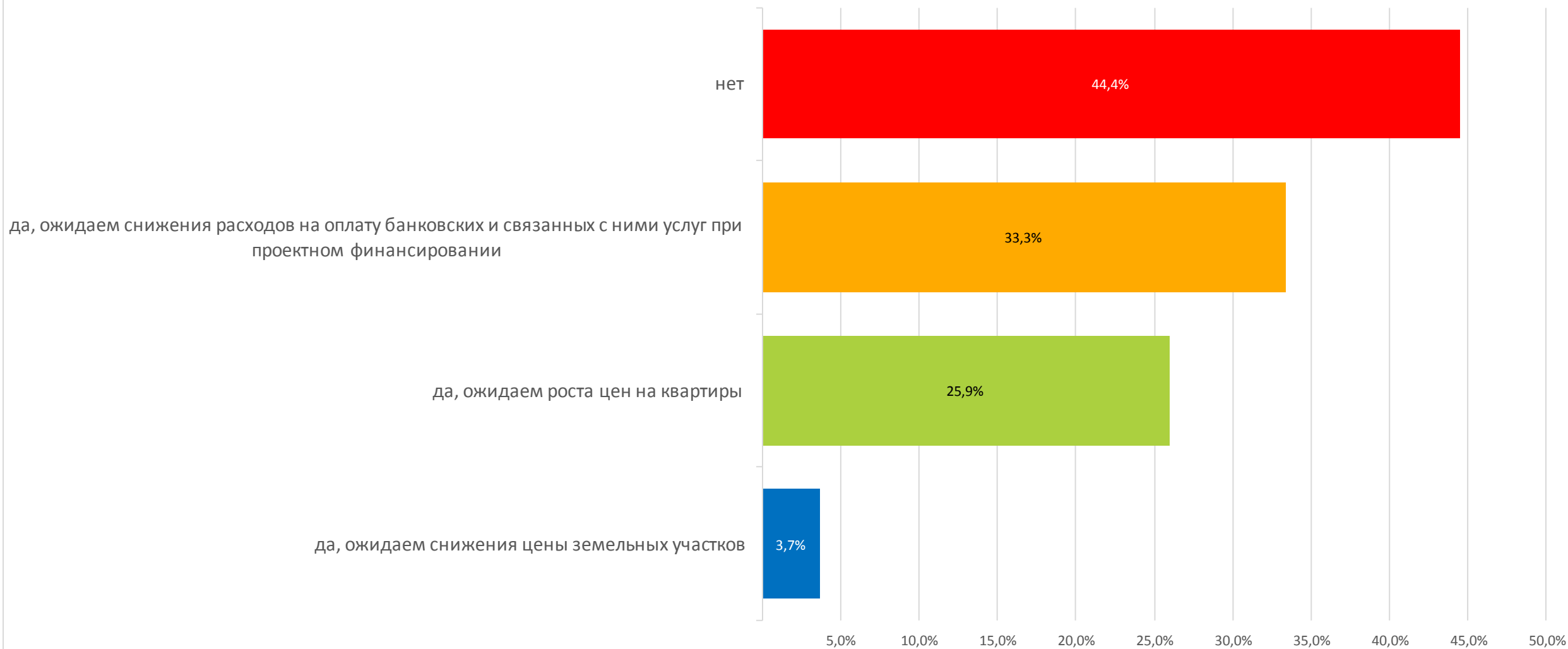


*В перечень иное входит:

- 1) расселение в рамках договора РЗТ (подготовка земельных участков);
- 2) навязывание банком сумм проектного финансирования, в десятки раз превышающих потребность застройщика
- 3) на данный момент строится проект (жилой дом), после ввода которого будут другие проекты
- 4) не закончена подготовка исходно-разрешительной документации

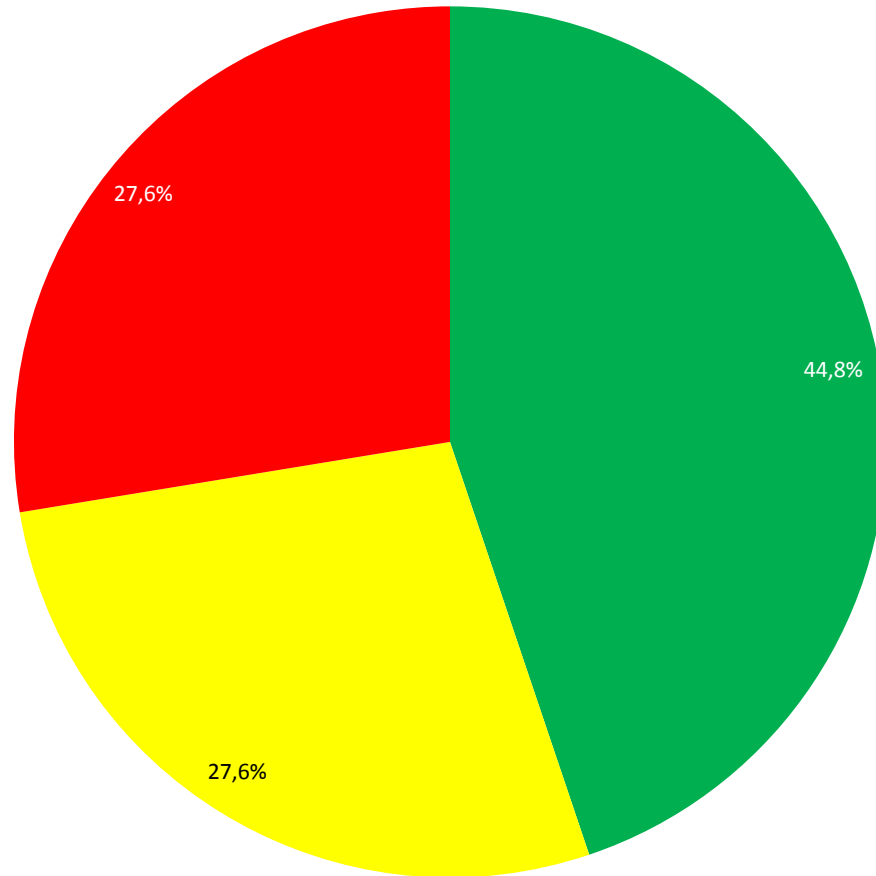
Ожидания застройщиков относительно доходности девелоперского бизнеса

Ожидаете ли Вы улучшение доходности девелоперского бизнеса



Обращение застройщиков за проектным финансированием

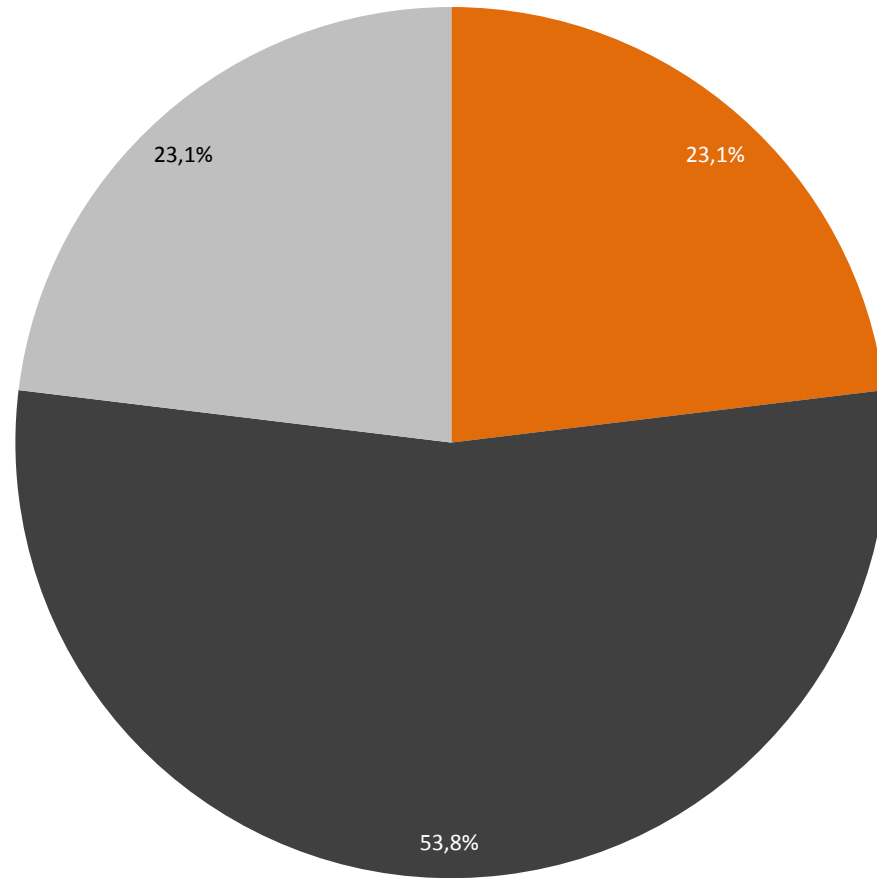
Обращалась ли Ваша компания за проектным финансированием



- да, подавали заявку на проектное финансирование
- да, устно консультировались
- нет, не обращалась

Обращение застройщиков за проектным финансированием: Сроки направления заявок на проектное финансирование

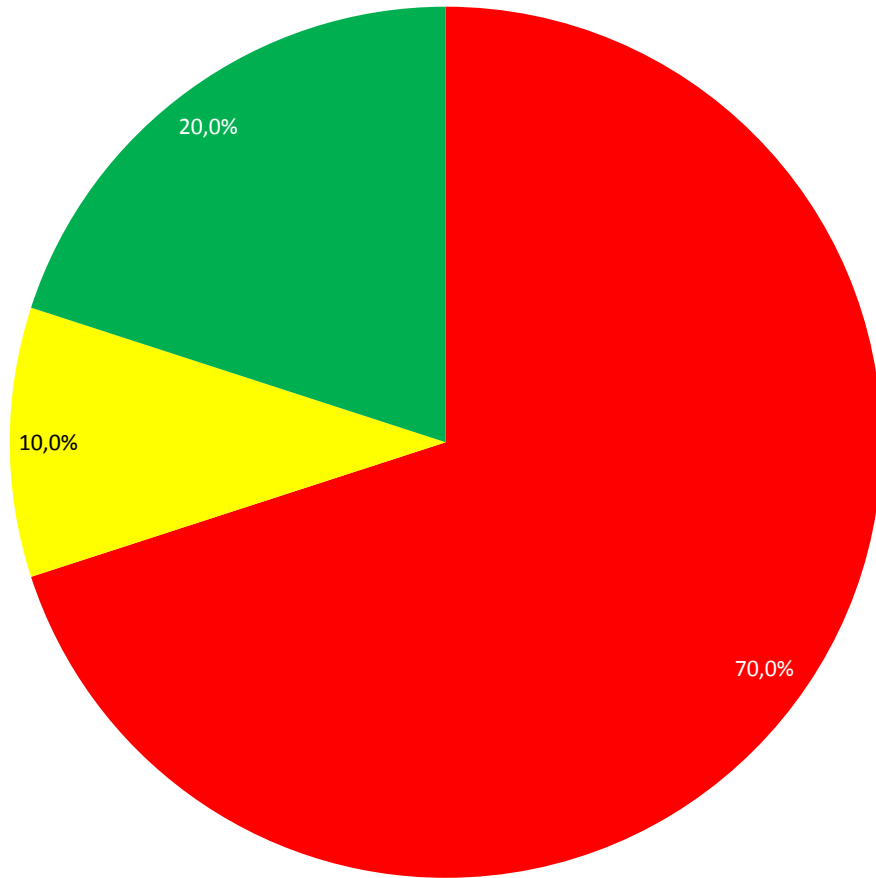
В какой период была направлена заявка (среди тех, кто обращался за проектным финансированием)



- январь – май 2019
- июнь –август 2019
- сентябрь – октябрь 2019

Обращение застройщиков за проектным финансированием: Решения банков

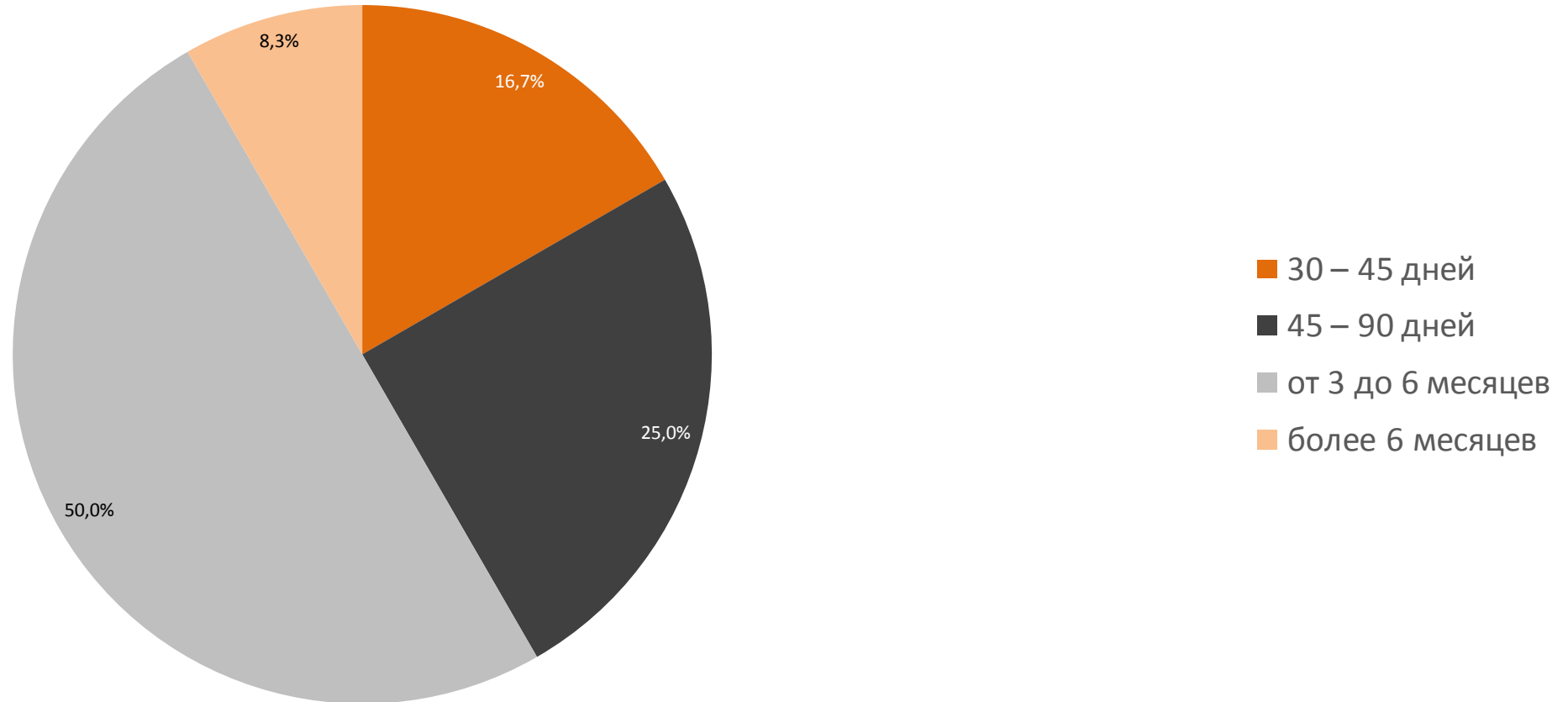
Какое решение принял банк (среди тех, кто обращался за проектным финансированием)



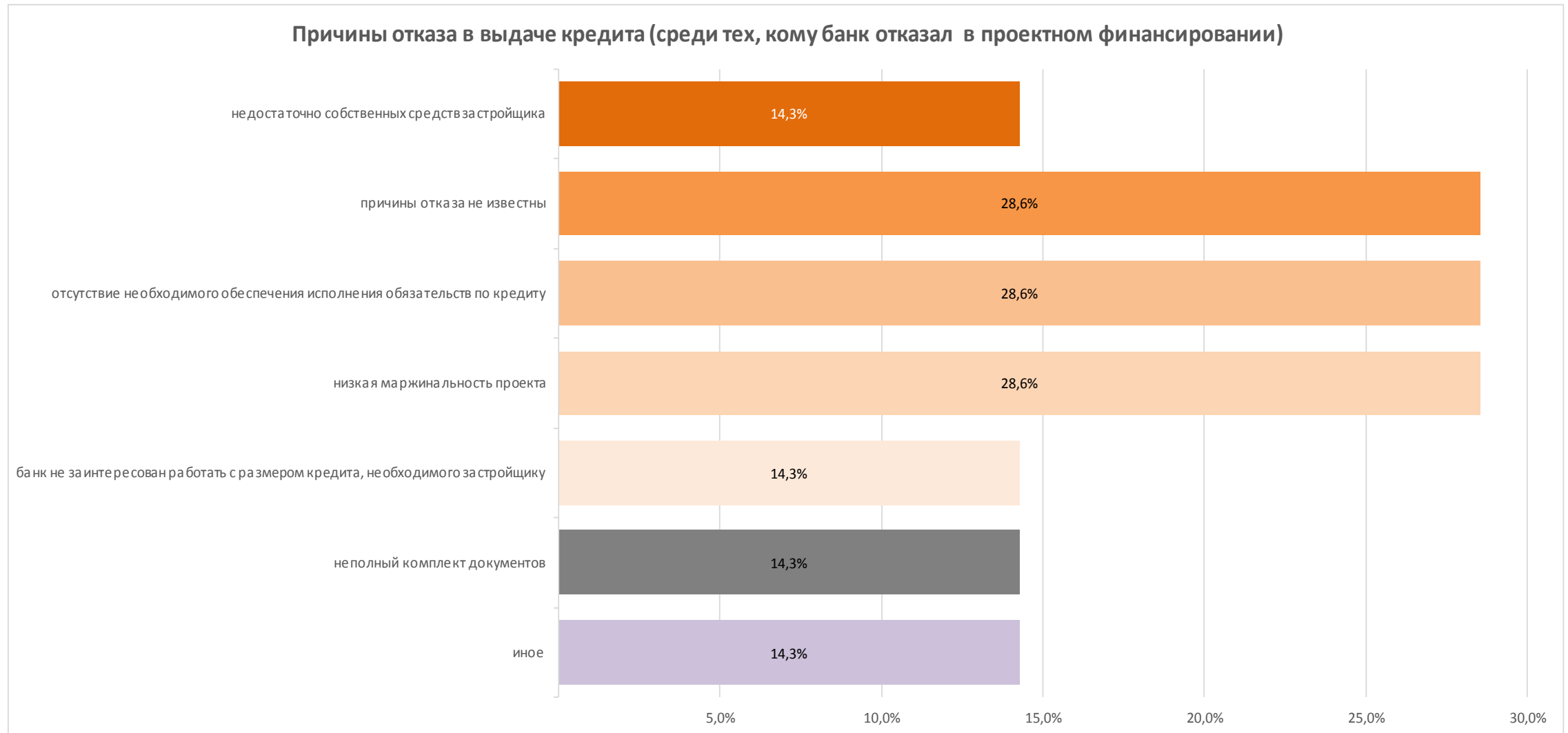
- отказал в проектном финансировании
- одобрил проектное финансирование на сумму кредита, которая меньше, чем указана в заявке
- одобрил проектное финансирование на сумму кредита, которая была указана в заявке

Обращение застройщиков за проектным финансированием: Средний срок рассмотрения заявки банком

Какой средний срок занимает время от подачи заявки на выдачу кредита до его фактического получения (среди тех, кто обращался за проектным финансированием)



Причины отказа в проектом финансировании

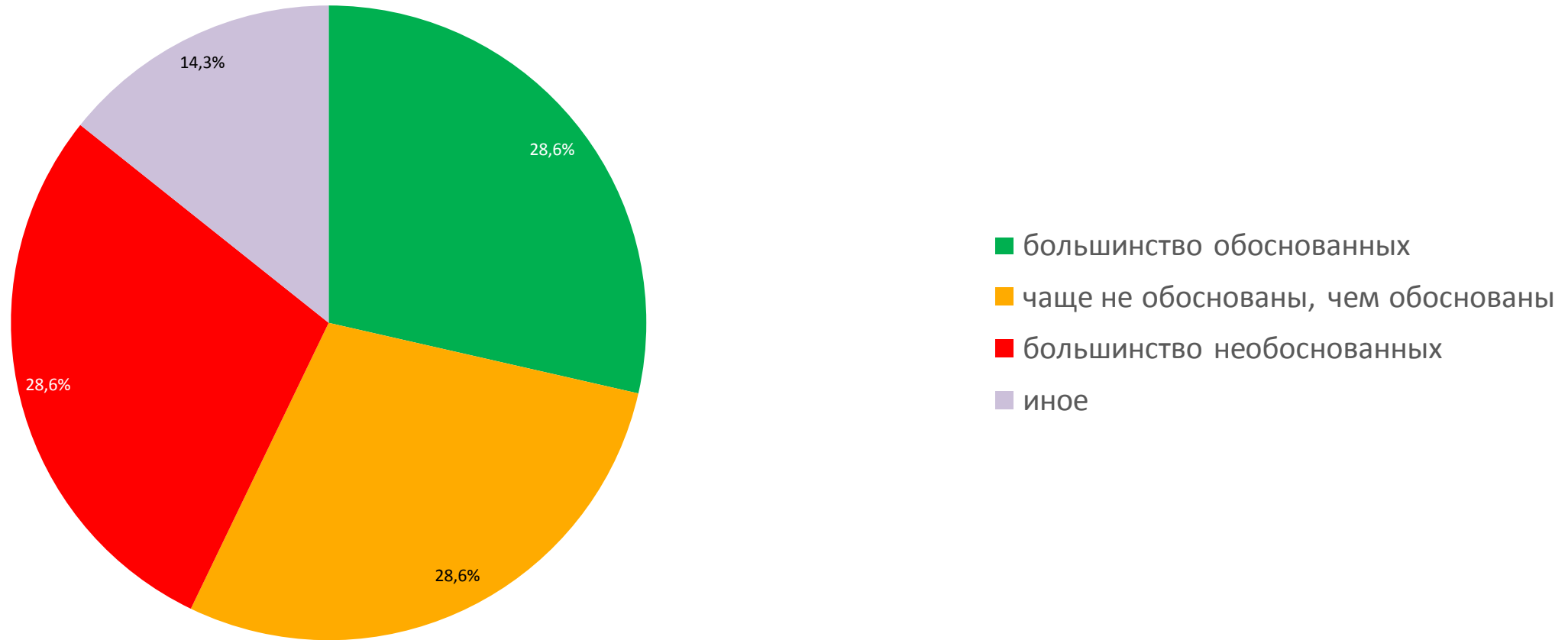


*В перечень иное входит:

- 1) наличие исков дольщиков к застройщику по другим проектам;
- 2) некорректно составлен бизнес-план проекта

Обоснованность отказа банков по мнению застройщиков

Насколько корректны и обоснованы решения банка об отказе в выдаче кредита (среди тех, кому банк отказал в проектом финансировании)



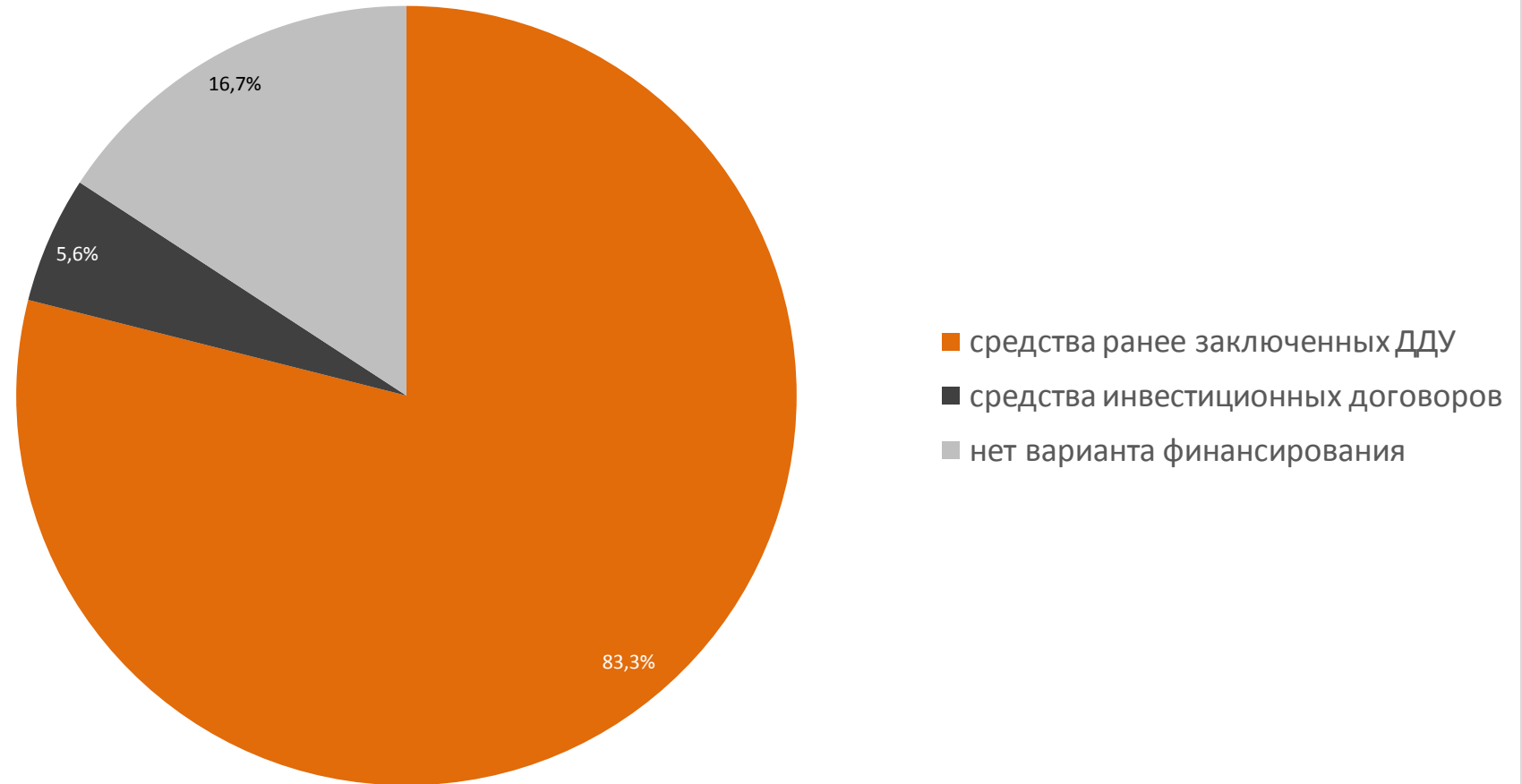
Результаты опроса

Проблемы застройщиков, осуществляющих строительство объектов по ДДУ, заключенным до 1 июля 2019 года и не получившие ЗОСК

Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 11.11.2019 по 18.11.2019. В опросе приняли участие 20 профессиональных участников из 14 регионов Российской Федерации.

Источники финансирования

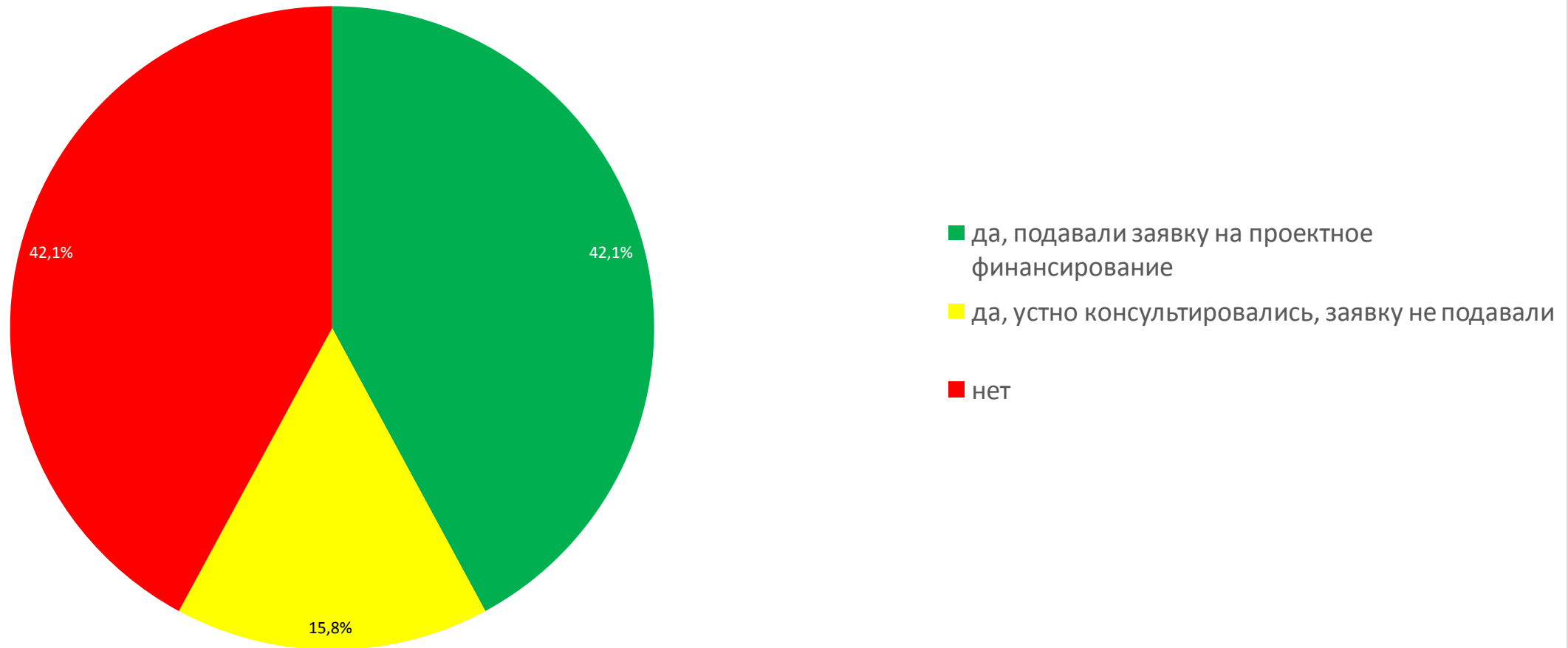
За счет каких средств организации осуществляют строительство объектов



Среди застройщиков, осуществляющих строительство объектов по ДДУ заключенным до 1 июля 2019 года и не получившие ЗОСК, 83,3% опрошиваемых осуществляют строительство объектов за счёт средств, ранее заключенных ДДУ.

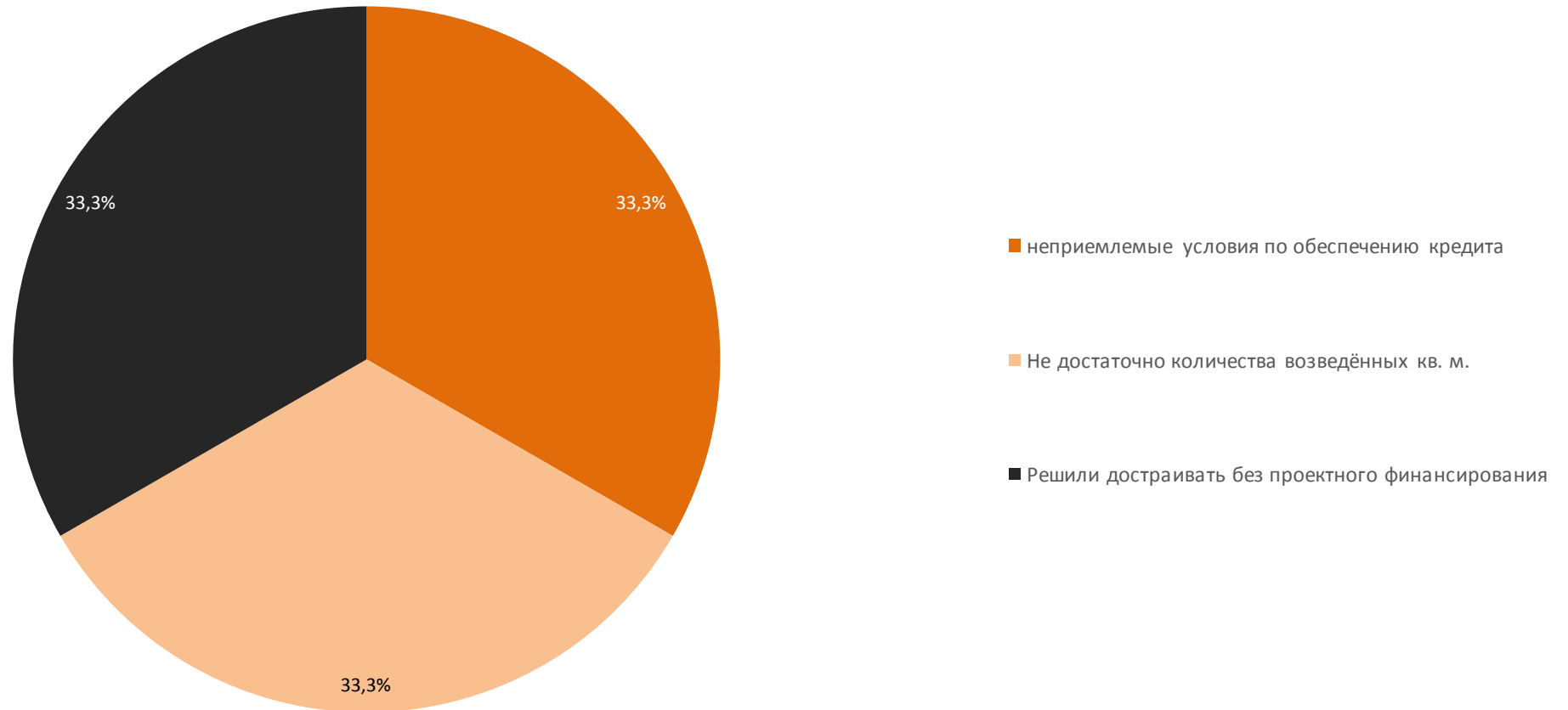
Обращение застройщиков за проектным финансированием

Обращалась ли организация за проектным финансированием



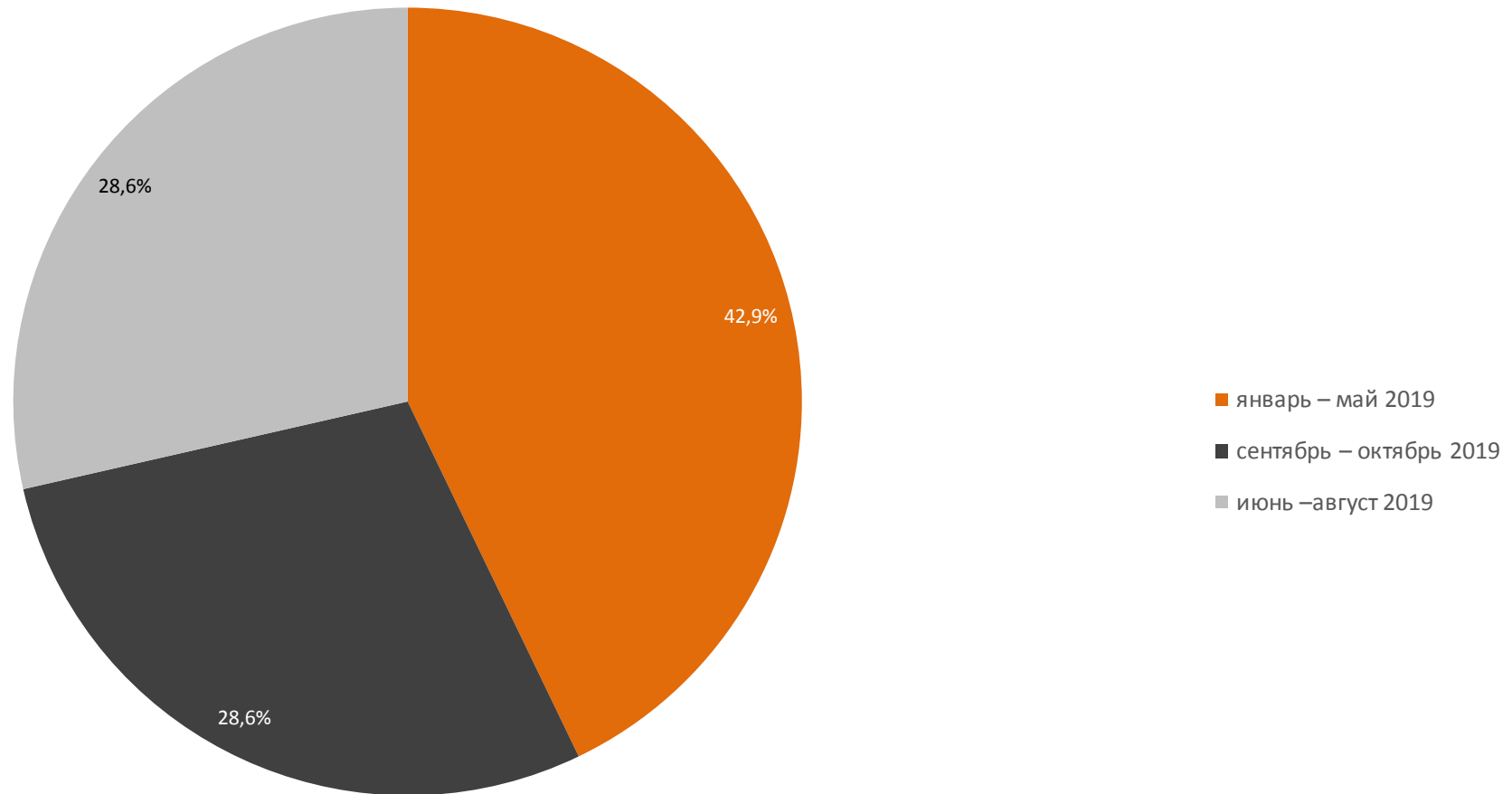
Обращение застройщиков за проектным финансированием: Причины отказа от подачи заявки

Причины отказа от подачи заявки на выдачу проектного финансирования (среди тех, кто устно консультировались и заявку не подавал)



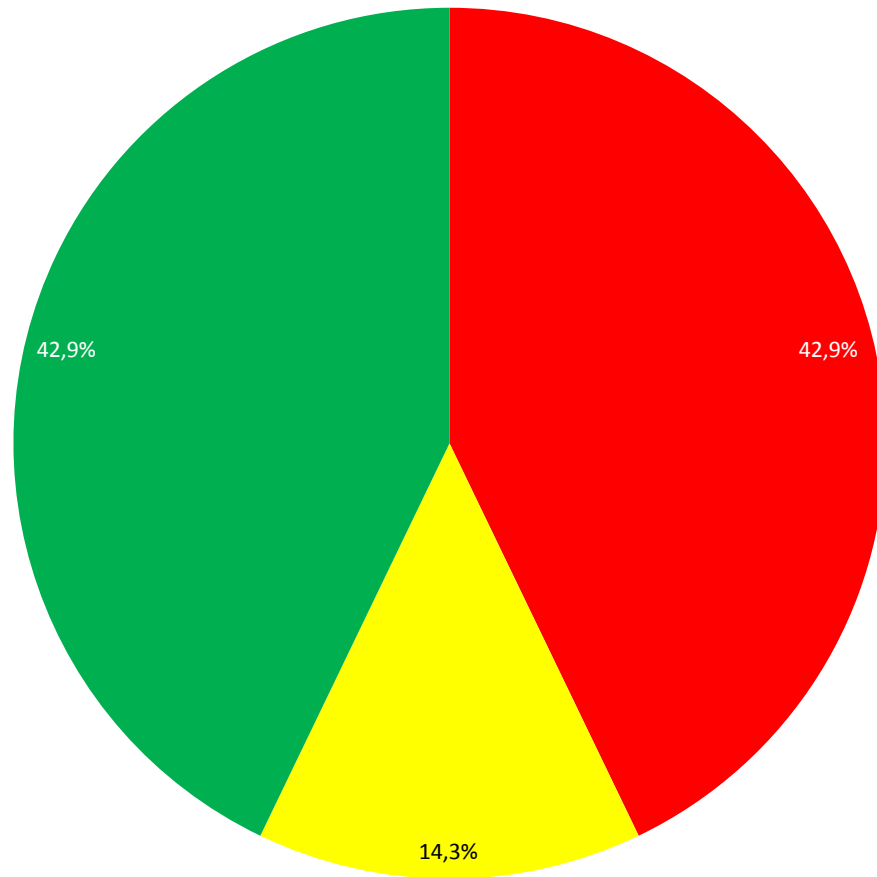
Обращение застройщиков за проектным финансированием: Сроки направления заявок на проектное финансирование

Период, в который была направлена заявка (среди тех, кто подал заявку на проектное финансирование)



Обращение застройщиков за проектным финансированием: Решения банков

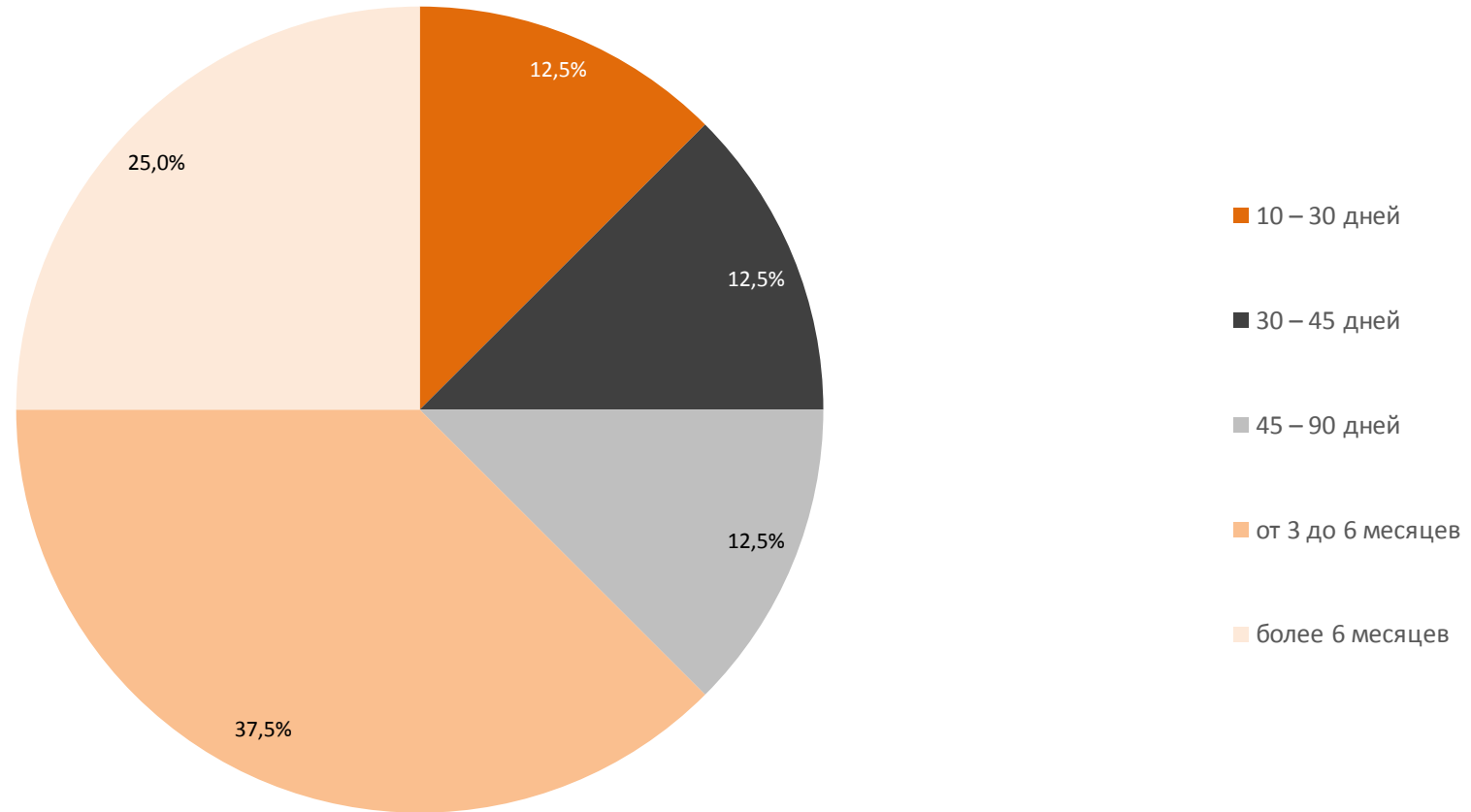
Решения банков (среди тех, кто подал заявку на проектное финансирование)



- отказал в проектном финансировании
- одобрил проектное финансирование на сумму кредита, которая меньше, чем указана в заявке
- одобрил проектное финансирование на сумму кредита, которая была указана в заявке

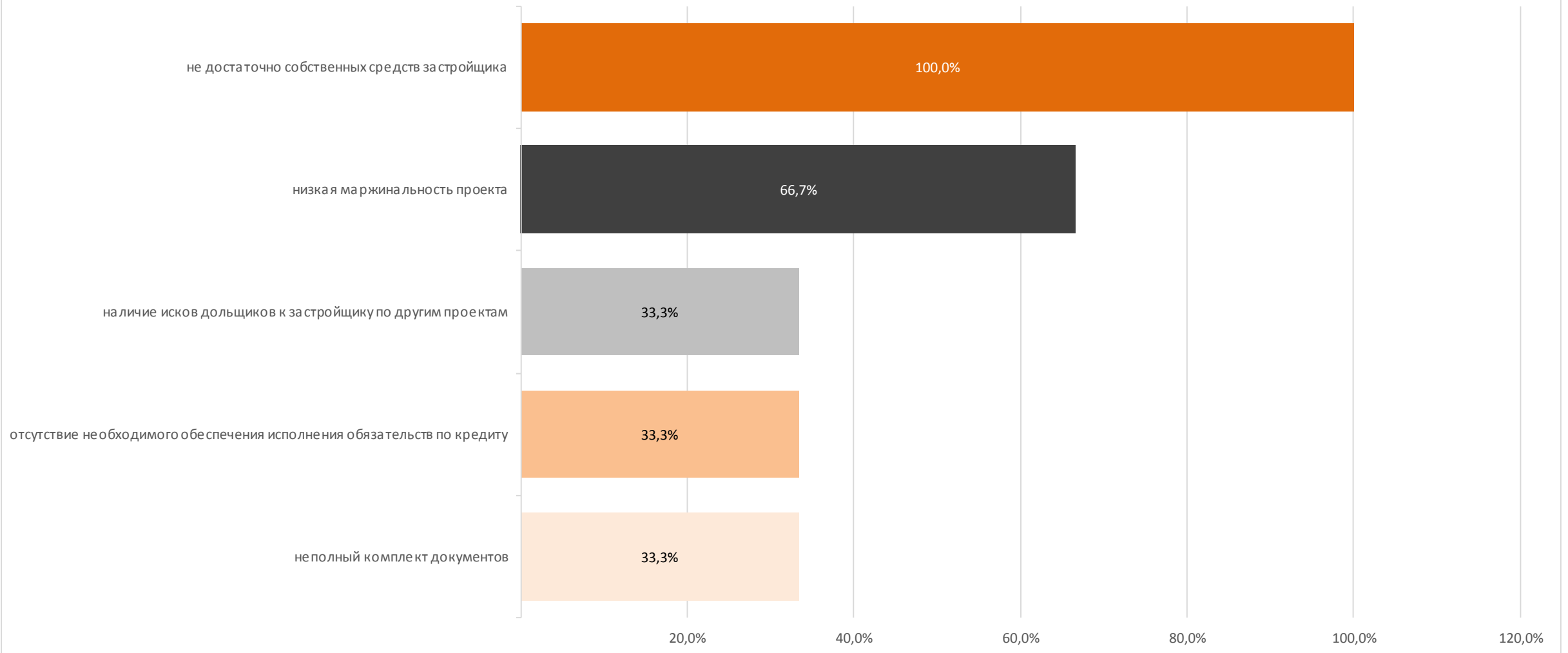
Обращение застройщиков за проектным финансированием: Средний срок рассмотрения заявки банком

Средний срок времени от подачи заявки на выдачу кредита до его фактического получения (среди тех, кто подавал заявку на проектное финансирование)



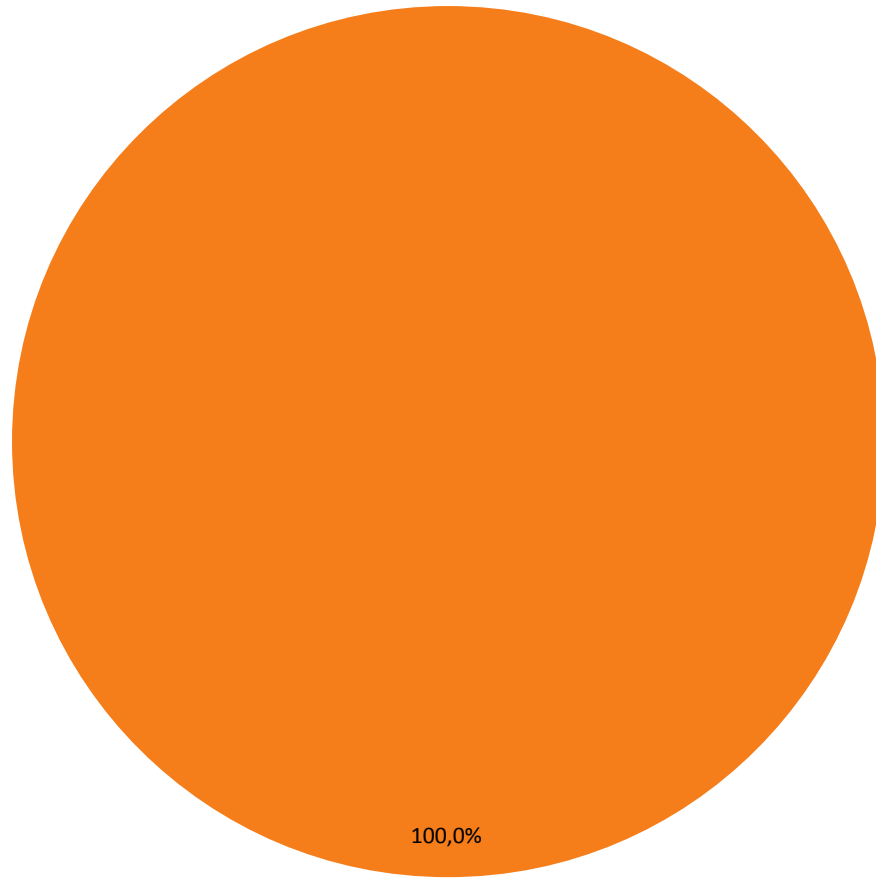
Обращение застройщиков за проектным финансированием: Причины отказа банков в кредите

Причины отказа в выдаче кредита (среди тех, кому отказали в проектном финансировании)



Обращение застройщиков за проектным финансированием: Обоснованность отказов банков

Обоснованность решения банка об отказе в выдаче кредита (среди тех, кому отказали в проектном финансировании)



■ чаще не обоснованы, чем обоснованы

Выводы

По результатам опросов среди застройщиков, которые после 1 июля **не вывели в продажу новые проекты**, заявки на проектные финансирования подали 44,8%.

Среди застройщиков, **осуществляющих строительство объектов по ДДУ**, заключенным до 1 июля 2019 года и не получившие ЗОСК – 42,1%.

Доля отказов среди всех решений банков по поданным заявка составляет 70% для застройщиков, которые после 1 июля **не вывели в продажу новые проекты**.

Для застройщиков, **осуществляющие строительство объектов по ДДУ**, заключенным до июля 2019 года и не получившие ЗОСК, доля отказов составляет всего 42,9%.

Выводы

Застройщики, которые после 1 июля **не вывели в продажу новые проекты**, в качестве типичных причин отказов банков в проектом финансировании назвали отсутствие необходимого обеспечения исполнения обязательств по кредиту (28,6%) и низкую маржинальность проекта (28,6%).

28,6% застройщиков, подавшим заявку на проектное финансирование, банк не сообщил причину отказа.

Застройщики, **осуществляющие строительство объектов по ДДУ**, заключенным до 1 июля 2019 года и не получившие ЗОСК, среди основных причин отказа назвали недостаточность собственных средств застройщика (в 100% случаев) и низкую маржинальность проекта (66,7%).