

**Доклад Антона Мороза на тему  
«Жилищное строительство в постпандемийный период» в рамках  
Международного жилищного конгресса в Петербурге**

Представляем вашему вниманию доклад вице-президента НОСТРОЙ **Антон Мороза** о состоянии жилищного строительства России в постпандемийный период, который должен быть представлен 7 октября в рамках деловой программы Санкт-Петербургского Международного жилищного конгресса на Конференции «Массовое жилищное строительство: закон и рынок».

*Пандемия внесла свои коррективы и отрасль оказалась в сложных условиях ограничительных мер. Негативными факторами стали снижение доходов населения, рост безработицы, срыв технологических процессов строительства, обусловленных в том числе, ограничением свободного передвижения транспорта внутри и между регионами, задержками поставки строительных материалов, нехваткой рабочей силы из стран Ближнего зарубежья, ограничение работы снабженческих и разгрузочных организаций, работ по утилизации строительных отходов, режим самоизоляции и ограничения в работе МФЦ. Поэтому и был создан Ситуационный центр НОСТРОЙ, где проводился мониторинг текущей ситуации, выработывались предложения строительного сообщества о необходимости принятия тех или иных мер поддержки отрасли. В результате 41 предложение НОСТРОЙ были учтены в нормативных правовых актах, принятых во 2 квартале текущего года в рамках антикризисных мер.*

*Однако не все меры поддержки используются эффективно из-за несовершенства правового регулирования и отсутствия методических документов, а также были учтены не все предложения, особенно по поддержке МСП, поэтому НОСТРОЙ предлагает дополнительные антикризисные меры:*

*Продлить программу займов членам СРО из средств компенсационных фондов до конца 2021 года; расширить участие застройщиков в программе субсидирования, предусмотренной постановлением Правительства РФ от 30.04.2020 № 629, и продлить её; продлить мораторий на применение неустойки и других финансовых санкций, установленный постановлением Правительства РФ от 02.04.2020 № 423; упростить процедуру предоставления мер поддержки системообразующим организациям; разработать методические документы по реализации положений 98-ФЗ, предусматривающих возможность изменения срока исполнения и цены госконтракта; установить обязательный срок приемки и оплаты выполненных работ по госконтрактам не более 10 дней; перенести для МСП строительной отрасли сроки уплаты налогов, авансовых платежей по налогам и страховых взносов, в том числе за III и IV кварталы 2020 года; принять антикризисные меры поддержки для НКО, действующих в сфере строительства, в том числе СРО - распространить на саморегулируемые организации меры поддержки, принятые для субъектов МСП, а также предоставить для них субсидии на выплату зарплаты и арендных платежей.*

*Переходя к показателям нацпроекта «Жильё и городская среда», можно отметить, что беспрецедентные меры поддержки ипотечного кредитования уже сегодня позволили перевыполнить план 2020 года. По данным ЦБ, в сентябре средняя ипотечная ставка составила 7,3%. Кроме того, эти меры привели к взрывному росту количества выданных ипотечных кредитов на первичном рынке – их за 7 месяцев текущего года было выдано 252 тыс., что на 20,6% больше аналогичного показателя прошлого года. А в июле был достигнут исторический максимум - выдано **48 281** ипотечных кредитов, что почти **в два раза** превышает прошлогодний показатель.*

*Что касается количества заключенных ДДУ, то за I полугодие текущего года пока есть существенное отставание почти на 33% от аналогичного периода прошлого, что связано, по большей части, с техническими моментами, с регистрацией ДДУ в Росреестре.*

*Далее, ситуация со спросом и предложением на рынке жилищного строительства, где после проседания в апреле-мае 2020 года ипотека на первичном рынке жилья в летние месяцы уже показывает взрывной рост. А вот по объёмам ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию по всей стране наблюдается снижение, и только Санкт-Петербург демонстрирует довольно значительный рост (+14,9%).*

*Чтобы достичь показателей нацпроекта, даже если они будут растянуты по времени до 2030 года, необходимо, чтобы объёмы текущего строительства составляли как минимум 170 млн. кв. метров, ибо сейчас это всего 98 млн. кв. метров по стране в целом.*

*Зафиксирован и рост цен на жильё - особенно высокий он в СЗФО, где во втором квартале текущего года средняя стоимость одного квадратного метра жилья составила 107 тыс. рублей, тогда как год назад жильё здесь в среднем стоило 83 тыс. рублей за «квадрат».*

*О переходе рынка на проектное финансирование можно сказать, что этот переход проходит достаточно комфортно в запланированные сроки. В рамках проектного финансирования сегодня возводится уже чуть более 40% всего жилищного строительства. Лишь 7% строится без привлечения денежных средств участников долевого строительства. Остальные проекты достраиваются по «старой» схеме.*

*Вместе с тем необходимо обеспечить более активное заключение договоров целевого кредитования в рамках проектного финансирования с тем, чтобы вывести строительную отрасль на вектор устойчивого развития. Наблюдается довольно неравномерное проникновение проектного финансирования на территории страны - от 70% в Нижегородской области до 11% во Владимирской области. Низкие объёмы проектного финансирования отмечаются в Архангельской области – 14,9%, Ивановской области – 19,7%, в Северной Осетии – 12,5%.*

*При этом проектное финансирование преимущественно применяется в региональных центрах и по-прежнему труднодоступно для малых городов, где*

рентабельность проектов составляет менее 15%. Этот механизм активно предоставляют только три банка - Сбербанк, ВТБ и Банк ДОМ.РФ. Ещё в семи банковских организациях объемы проектного финансирования пока незначительны, остальные 86 уполномоченных банков проектное финансирование не предоставляют.

Что касается низкомаржинальных проектов, то региональные застройщики очень ждут программу субсидирования, которую анонсировал Минстрой России, и на которую пока выделен 1 миллиард рублей».

Что касается Санкт-Петербурга, то на текущий момент в стадии строительства находится чуть более 11,5 млн.кв.м жилья - 70% этого объема достраивается по старым правилам, то есть с прямым привлечением денежных средств граждан, и 29,5% строится уже в рамках проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

Кроме того, в Северной столице рекордно низкий показатель объема строительства, которое возводится за счет собственных средств застройщиков – лишь 55 тыс.кв.м или 0,5% от всего рынка.

О ходе реформы по переходу рынка на проектное финансирование в Санкт-Петербурге: 9 кредитных организаций работают с новым кредитным продуктом для застройщиков, 84% рынка обеспечивают финансированием 4 банка: Сбербанк, Россельхозбанк, Газпромбанк и Банк.Дом.РФ.

В Ленобласти в 2019 году отставание по вводу жилья составило 500 тыс.кв.м – вместо 2,9 млн.кв.м было введено 2,4 млн.кв.м. Целевой показатель в 2020 году составляет почти 3,3 млн.кв.м. В первом полугодии застройщики Ленобласти ввели в эксплуатацию чуть более 1 млн. кв.м жилья, еще 1,2 планируется к вводу до конца года. Таким образом, отставание от целевого показателя составит 1 млн.кв.м жилья.

Картина с проектным финансированием в Ленобласти следующая: 35,6% рынка уже строят в рамках проектного финансирования, почти 60% - достраивают в старых правилах. Ещё 6,5% строящегося жилья возводится без привлечения средств граждан - этот показатель включает также проекты, по которым РИС выданы, но строительство еще не началось. Инструмент проектного финансирования в регионе сегодня обеспечивают 8 банков. Тройка лидеров (Сбербанк, Банк.Дом.рф и ВТБ) финансирует 72% той части рынка, которая уже работает в новых правилах.

Также в рамках доклада представлен актуальный перечень предложений профессионального сообщества, подготовленный в рамках работы Ситуационного центра НОСТРОЙ, Комитетов Ассоциации и прошедшего в сентябре Всероссийского Съезда строительных СРО.

Они касаются совершенствования института долевого строительства и проектного финансирования, вовлечения в оборот земельных участков, предназначенных для строительства и их обеспечения инфраструктурными объектами, подключения к инженерно-техническим сетям, а также развития ИЖС.

