



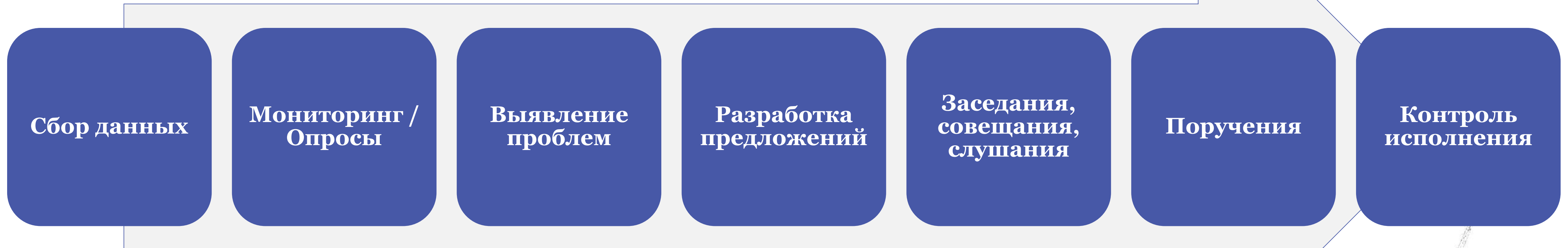
# Жилищное строительство в постпандемийный период

Октябрь 2020

# Формы проведения общественного мониторинга



- ❑ Форумы устойчивого развития
- ❑ Конференции, круглые столы
- ❑ Совещания с федеральными органами государственной власти и органами власти субъектов РФ
- ❑ Опросы, исследования мнений участников рынка
- ❑ Росстат, АО «ДОМ.РФ», ЕРЗ РФ, ЕМИСС





# Антикризисные меры поддержки строительной отрасли

## Правительство РФ приняло целый пакет мер по поддержке строительной отрасли в связи с ограничительными мерами по распространению коронавирусной инфекции



### **Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ**

- о возможности изменения срока исполнения контракта, цены контракта;
- об изменении порядка включения организаций в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства;
- об установлении права заказчика до 31.12.2020 при осуществлении закупок субъектами МСП не устанавливать требование об обеспечении исполнения контракта и обеспечения гарантийных обязательств.



### **Федеральный закон от 01.04.2020 № 102-ФЗ**

о снижении ставки страховых взносов для МСП с 01.01.2021



### **Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 438**

об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора) в отношении субъектов МСП и НКО, численностью до 200 человек.

### **Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 440**

«О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», в соответствии с которым разрешения на строительство, которые заканчиваются в период с 06.04.2020 по 01.01.2021, автоматически продлеваются на 1 год.

### **Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 № 566**

о субсидировании ставки по ипотечным кредитам до 6,5%.

### **Постановление Правительства РФ от 24.04.2020 № 582**

о субсидировании процентной ставки по кредитам, предоставленным системообразующим организациям на пополнение оборотных средств.



### **Постановление Правительства РФ от 26.04.2020 № 591**

о списании сумм неустоек (штрафов, пеней) по государственным(муниципальным) контрактам, обязательства по которым не были исполнены в связи с распространением коронавирусной инфекции.

### **Постановление Правительства РФ от 30.04.2020 № 629**

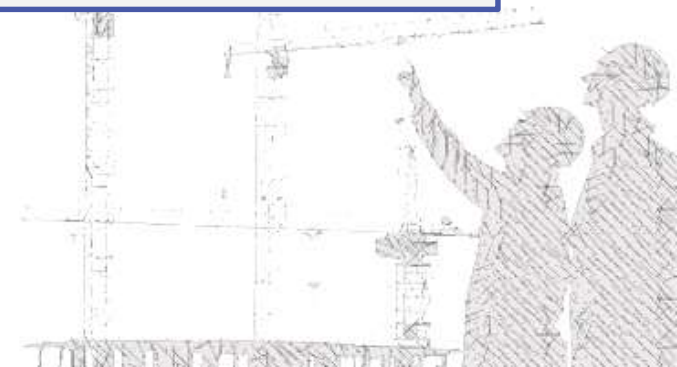
о субсидировании процентных ставок застройщиков по кредитам при реализации проектов жилищного строительства.

### **Постановление Правительства РФ от 30.04.2020 № 630**

об установлении в государственных (муниципальных) контрактах авансовых платежей в размере до 50% суммы контракта.

### **Постановление Правительства РФ от 10.05.2020 № 651**

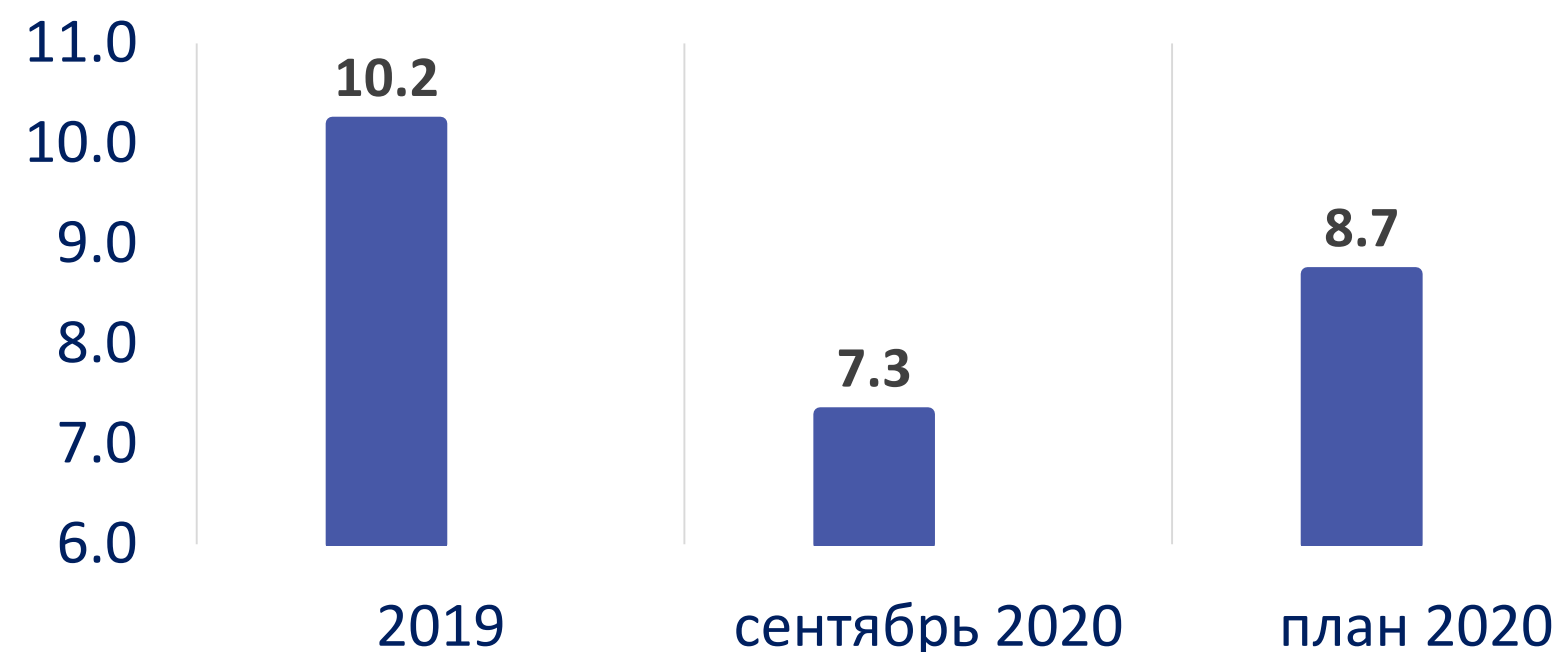
о мерах по поддержке системообразующих организаций, в том числе в форме отсрочки (рассрочки) по уплате налогов, а также субсидий в целях возмещения затрат.



# Результаты достижения плановых показателей Национального проекта «Жилье и городская среда» в 2020 году

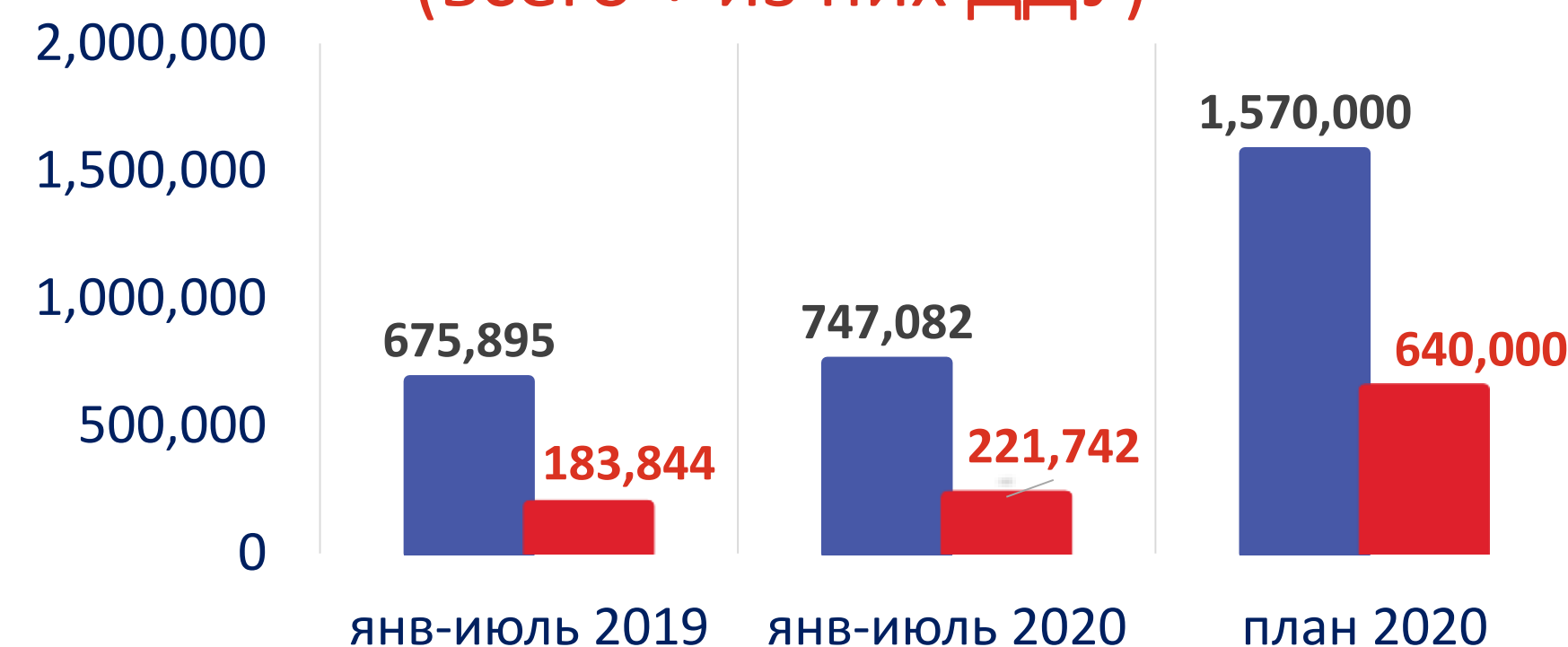
Источник: ЦБ РФ

Средний уровень процентной  
ставки по ипотечному  
кредитованию, %

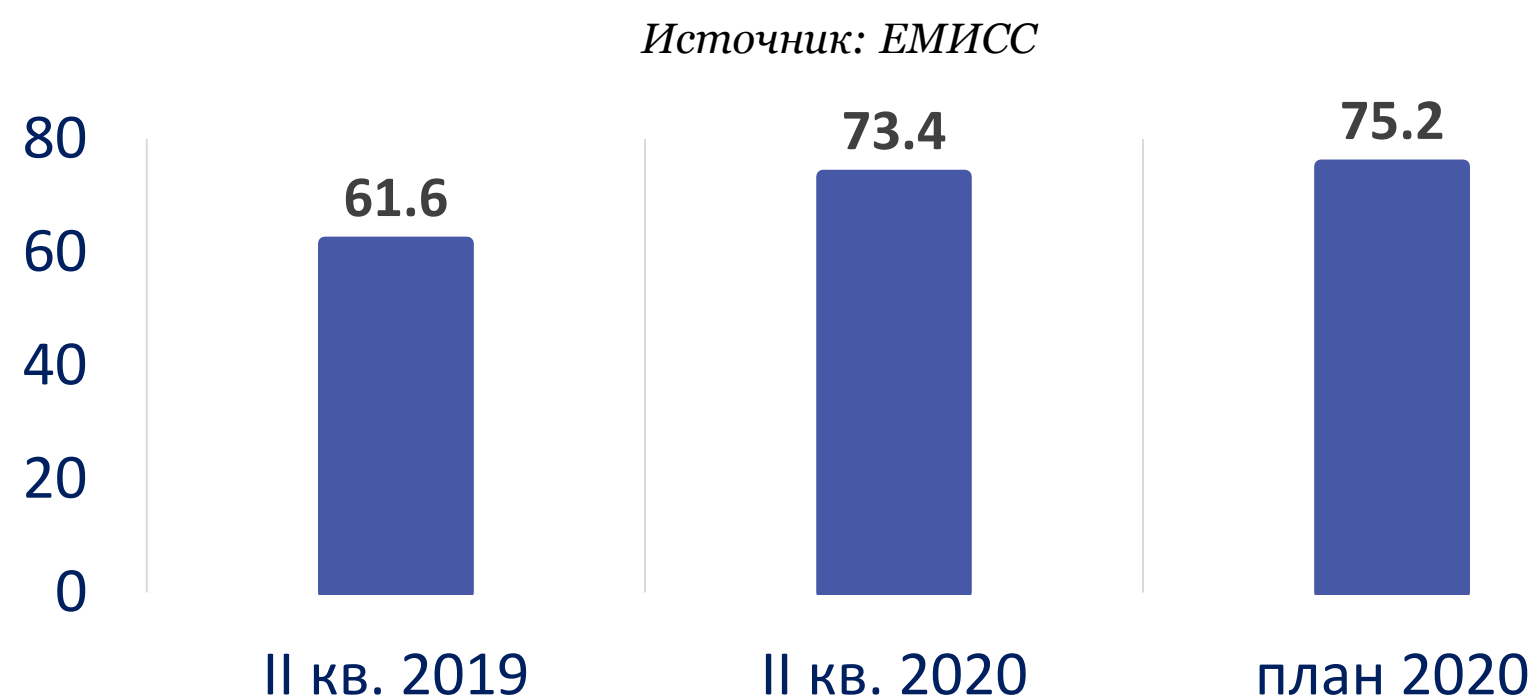


Источник: ЦБ РФ

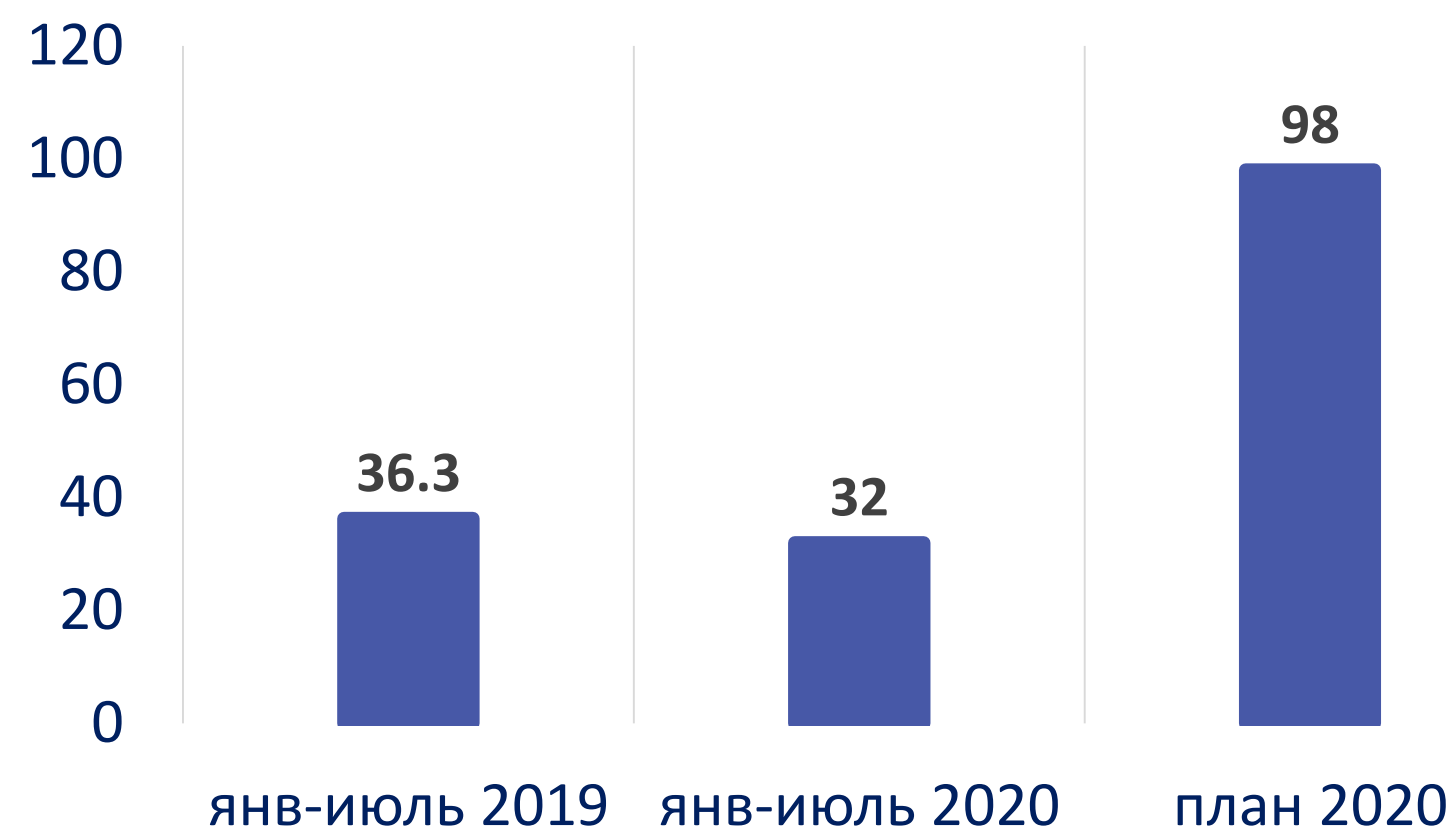
Количество предоставленных  
ипотечных кредитов, ед.  
(всего + из них ДДУ)



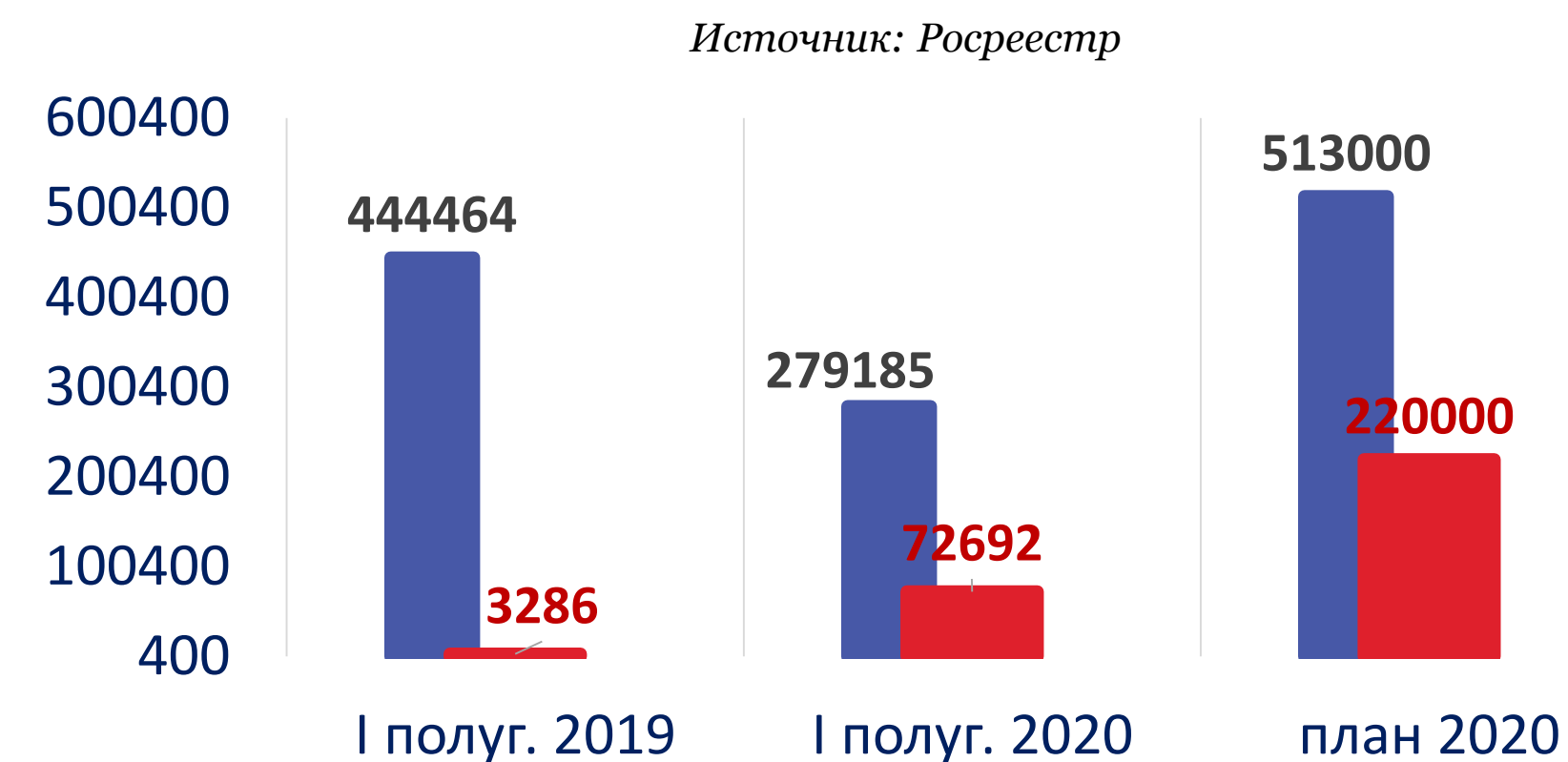
Средняя стоимость 1 кв. метра  
жилья на первичном рынке,  
тыс. руб.



Увеличение объема  
строительства, млн. кв. м.



Количество действующих ДДУ,  
ед. (всего + счета эскроу)

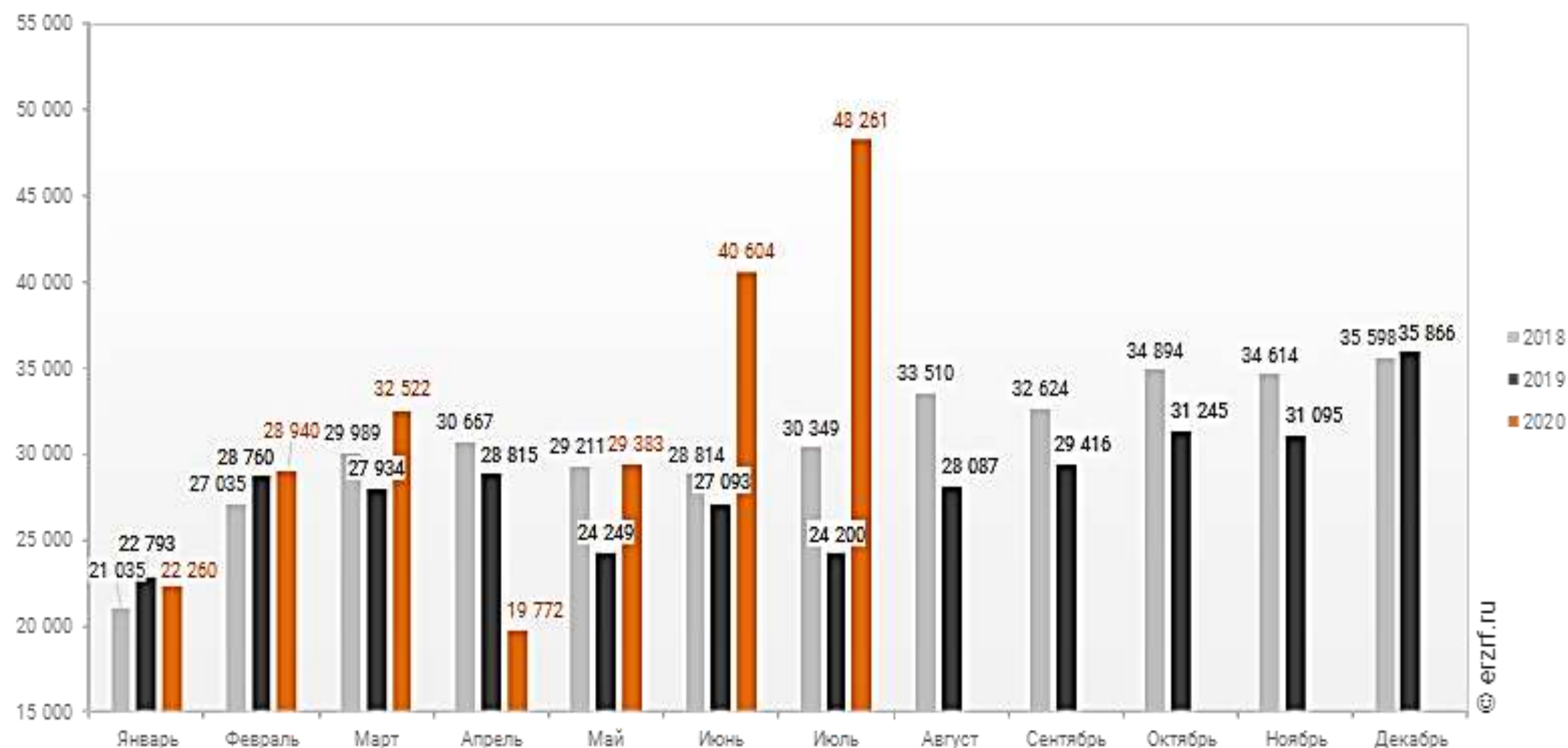


Источник: Росстат

# Показатели спроса и предложения в период пандемии

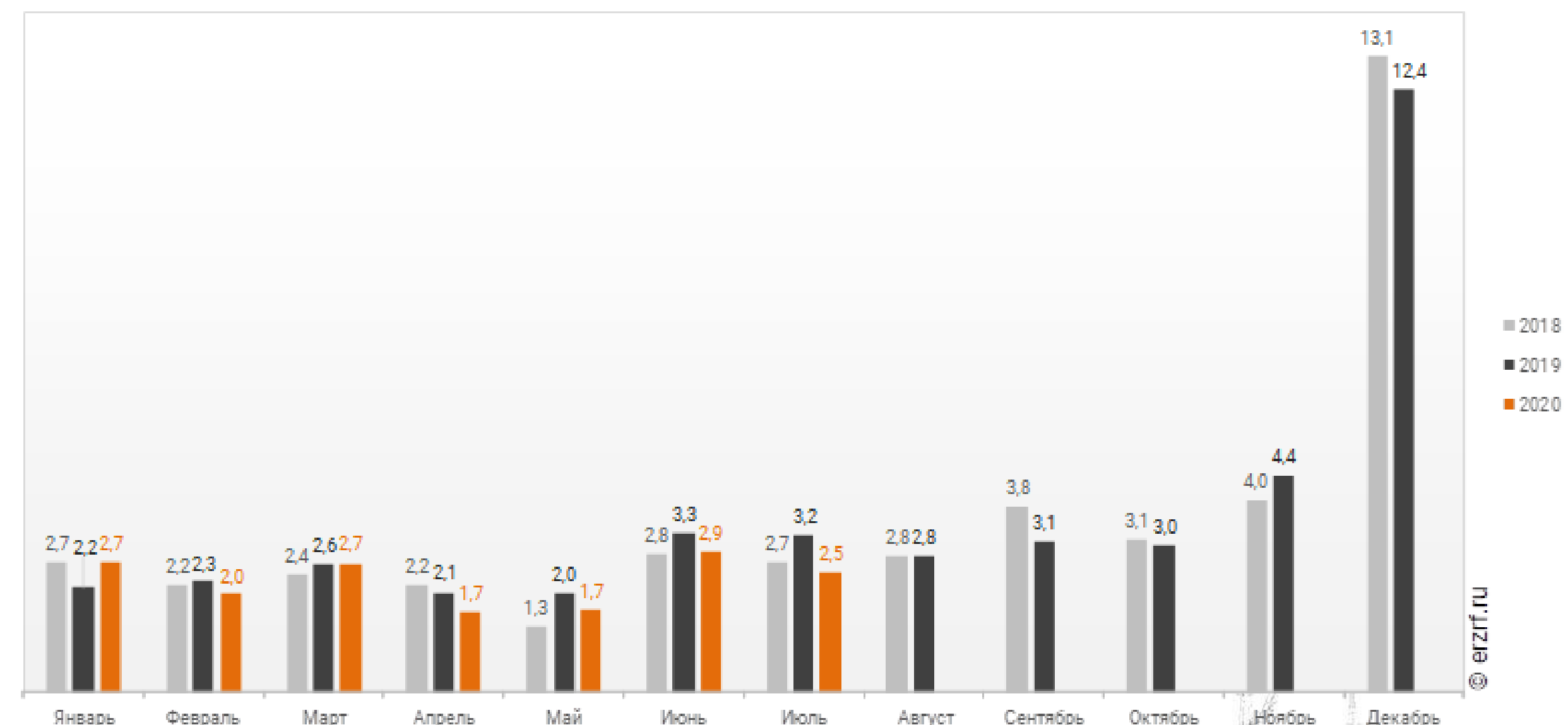
## Ипотека на первичном рынке жилья, ед.

Динамика изменения ежемесячного количества выданных ИЖК для долевого строительства в Российской Федерации



## Ввод МКД, млн. кв. м

Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Российской Федерации, млн м<sup>2</sup>

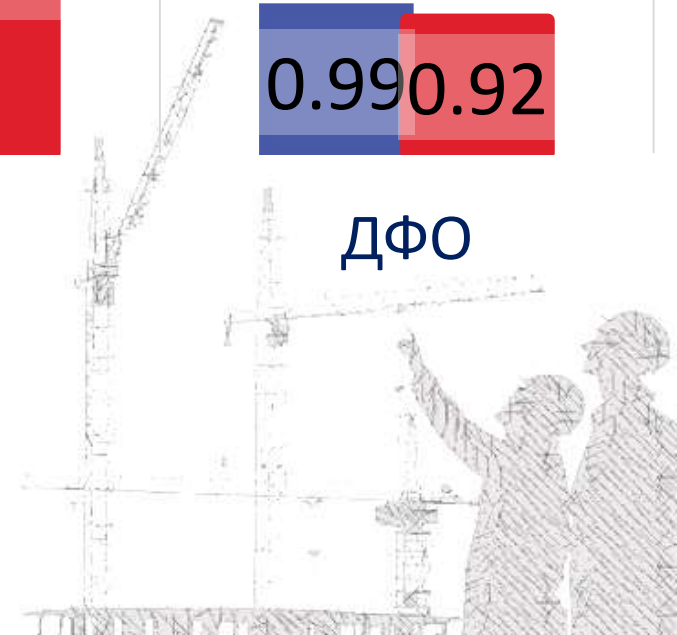
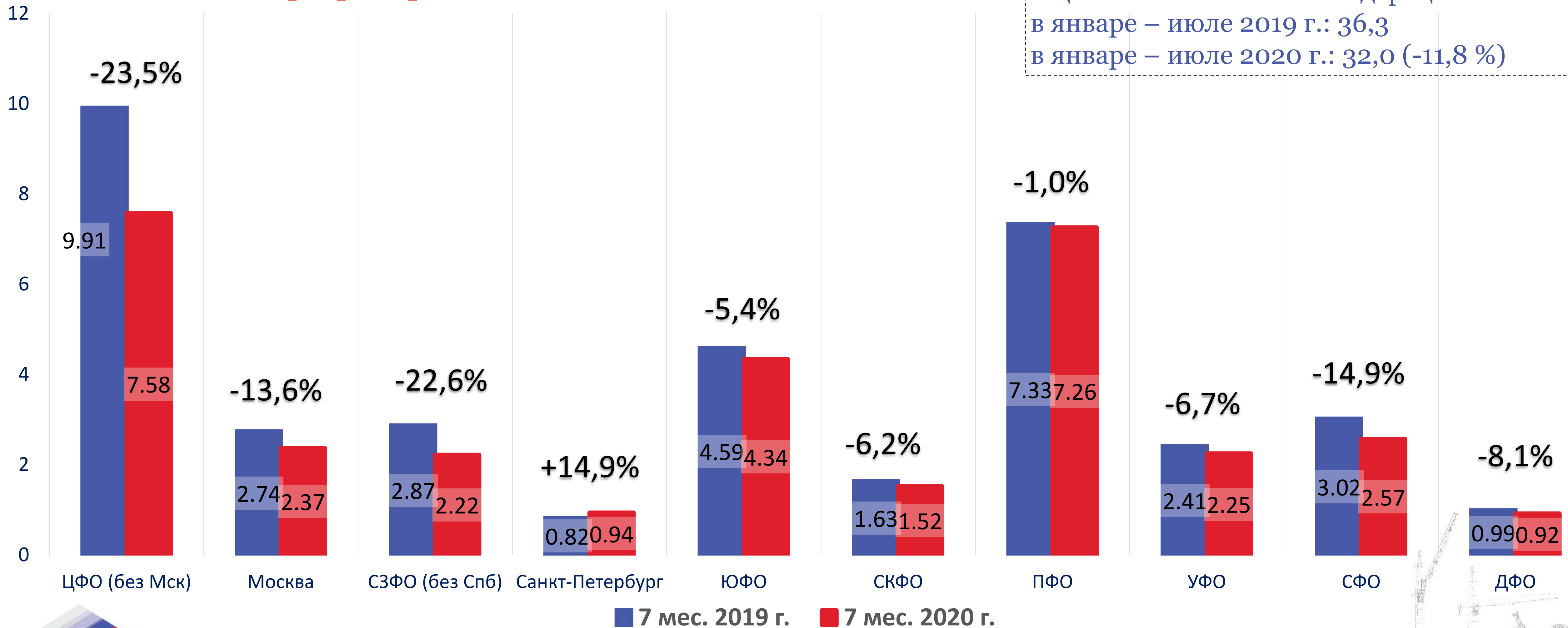




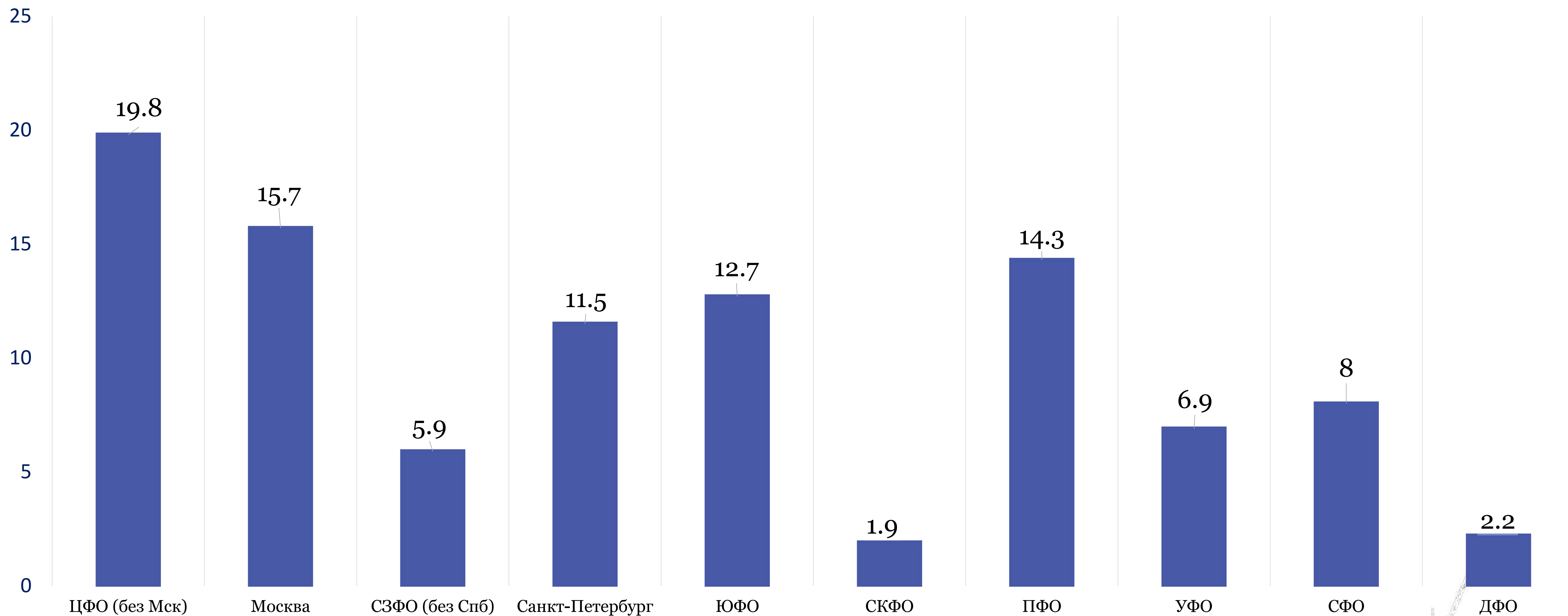
# Динамика объема ввода жилья за январь-июль 2020 г. по сравнению с прошлым годом

Ввод жилья в разрезе регионов, млн. кв. м.

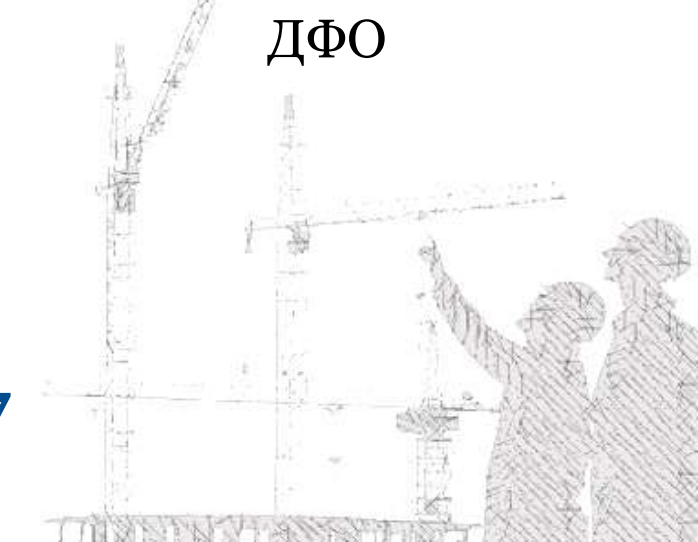
В целом по Российской Федерации:  
в январе – июле 2019 г.: 36,3  
в январе – июле 2020 г.: 32,0 (-11,8 %)



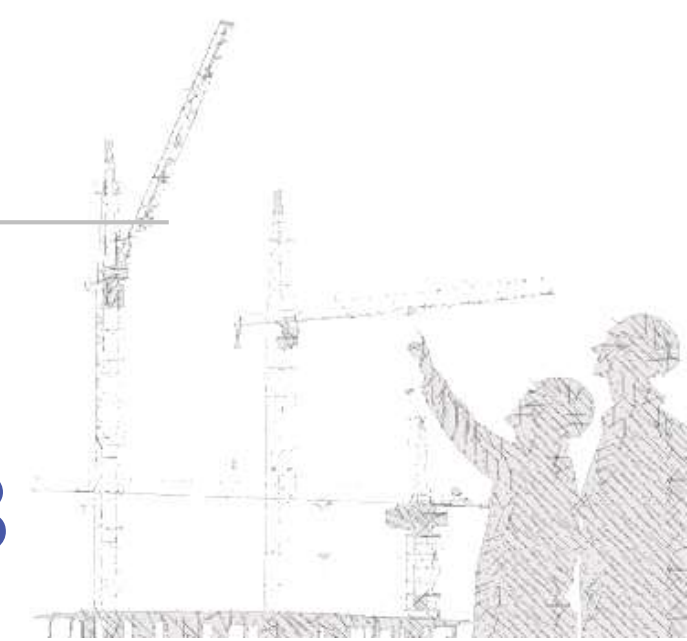
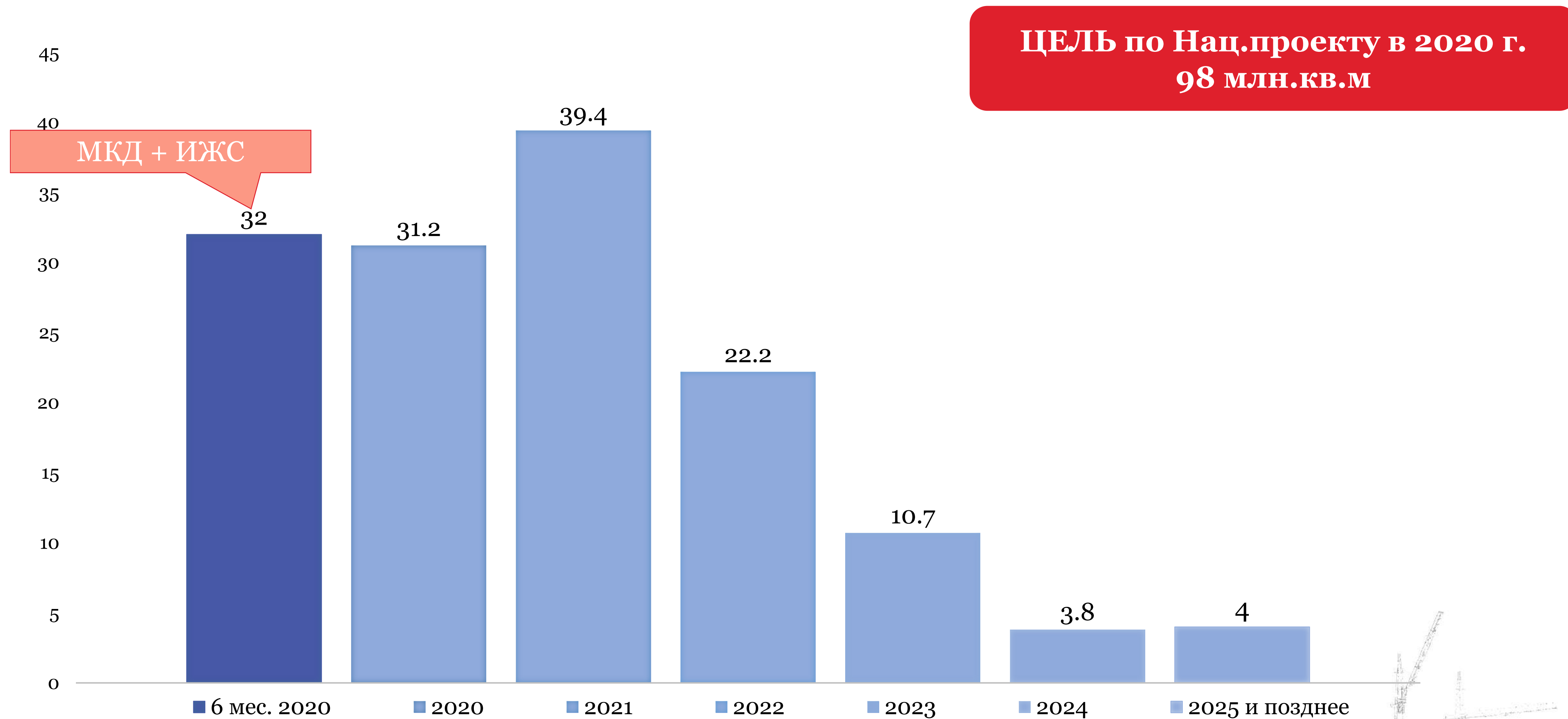
# Текущий объем строительства в Российской Федерации, согласно выданным РНС, млн.кв.м



■ текущий объем строительства



# Плановые показатели по вводу жилья (МКД) в Российской Федерации согласно действующим РИС, млн.кв.м

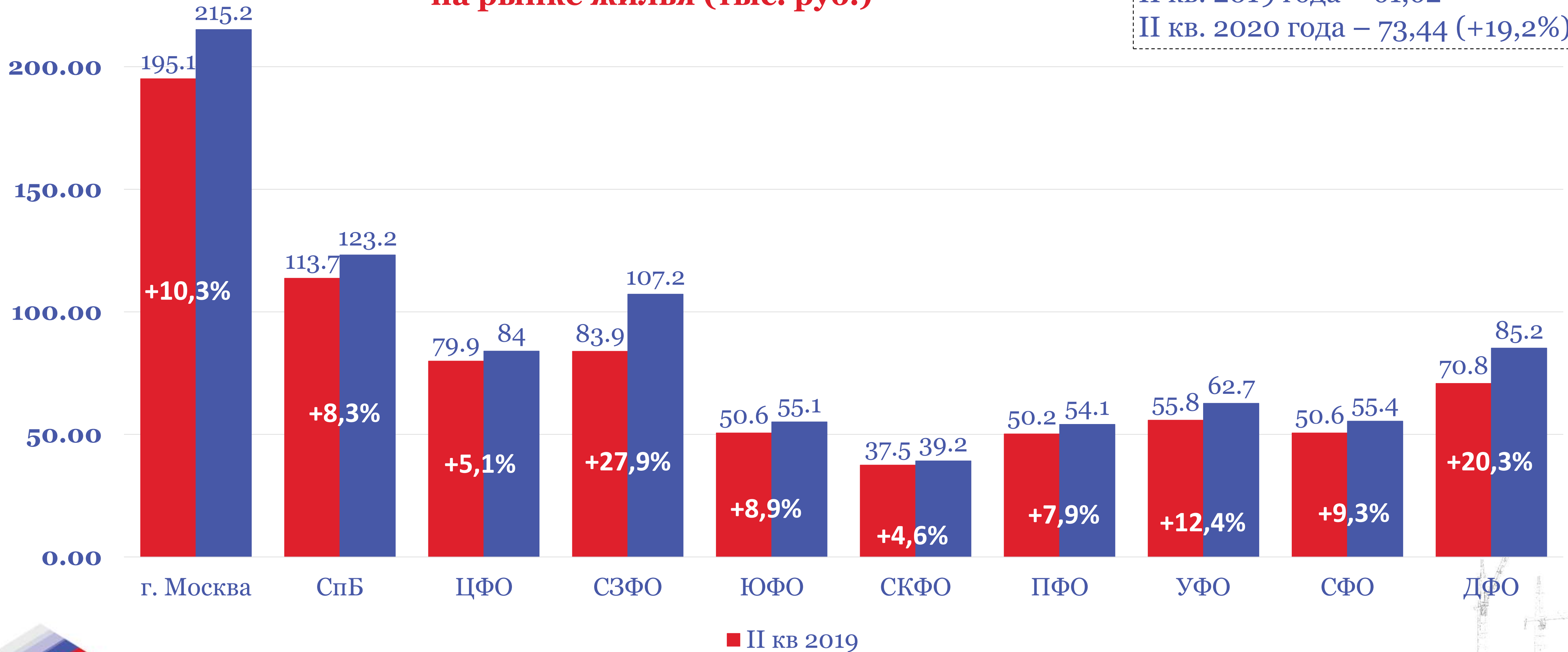




# Цена предложения на первичном рынке жилья во II кварт. 2020 года

**Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир  
на рынке жилья (тыс. руб.)**

В целом по Российской Федерации:  
II кв. 2019 года – 61,62  
II кв. 2020 года – 73,44 (+19,2%)



# Распределение рынка долевого строительства по источникам финансирования на 1 октября 2020 г.



## Объем текущего строительства

99,3 млн кв. м

## Без счетов эскроу (52,2%):

51,8 млн кв. м.;

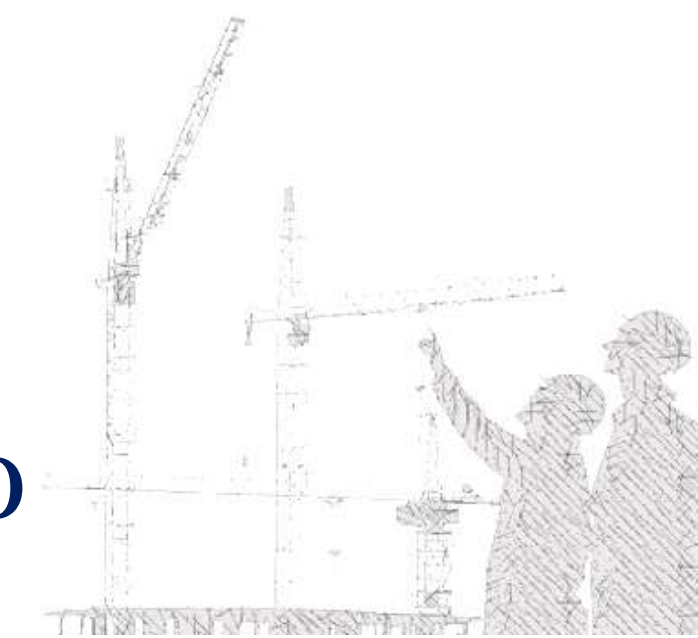
## Получено проектное финансирование (40,8%):

40,6 млн кв. м.

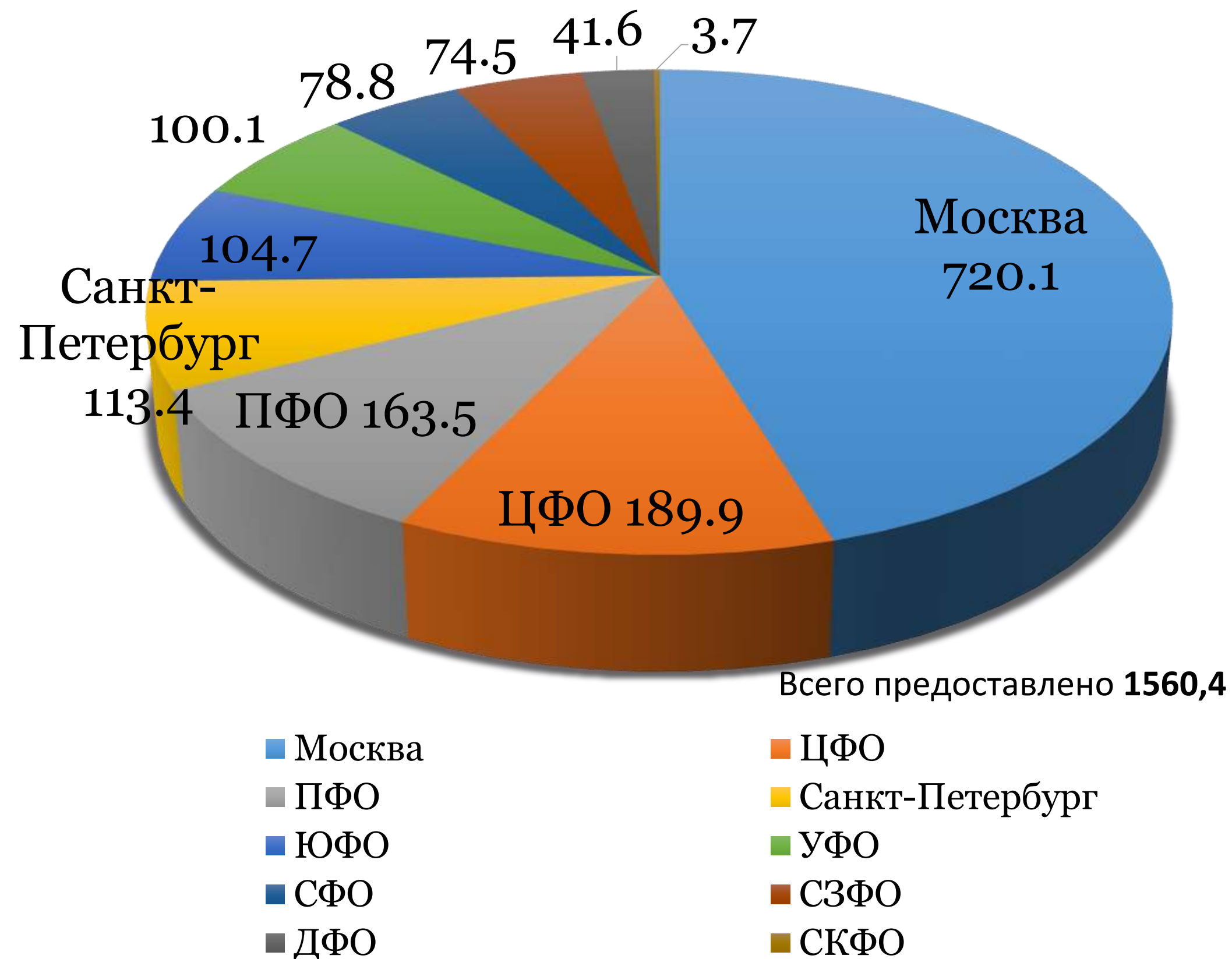
## Без долевого участия (7%):

6,9 млн кв. м.:

собственные средства застройщиков  
строительство не начато



# Объем предоставленного проектного финансирования, по состоянию на 01.08.2020, млрд руб.



## Субъекты РФ, где по состоянию на 31.08.2020 уровень «проникновения» проектного финансирования менее 25%:

- Республика Бурятия 14,7%
- Забайкальский край 19,0%
- Владимирская обл. 11,8%
- Ивановская обл. 19,7%
- Архангельская обл. 14,9%
- Кабардино-Балкарская Респ. 7,3%
- Респ. Северная Осетия 12,5%
- Чеченская Респ. 0%
- Респ. Ингушетия – 0,9%
- Кемеровская обл. 21,8%
- Волгоградская обл. 23,5%

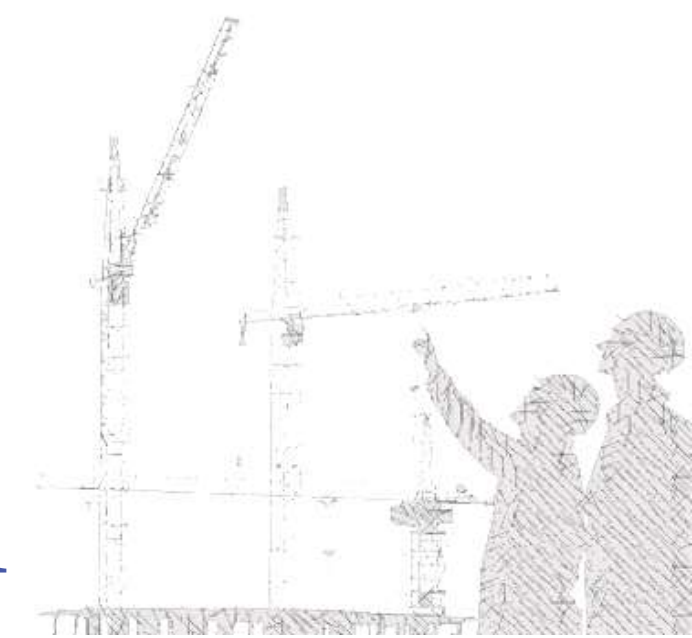
## Строительство не осуществляется:

- Мурманская обл.,
- Респ. Тыва;
- Камчатский край;
- Чукотский АО;
- Магаданская обл.;
- Еврейская АО

Всего предоставлено 1560,4 млрд руб.

Размещено на счетах эскроу 500,7 млрд руб.

Перечислено застройщикам с эскроу-счетов 24,1 млрд. руб.





# Обеспечение источниками финансирования жилищного рынка в Санкт-Петербурге на 1 октября 2020 г.

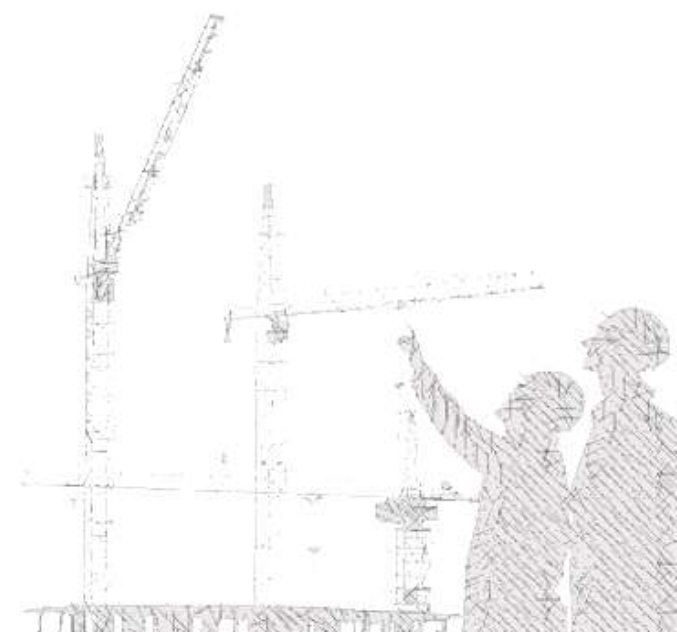


**Объем текущего строительства**  
11 654 ТЫС.КВ. М

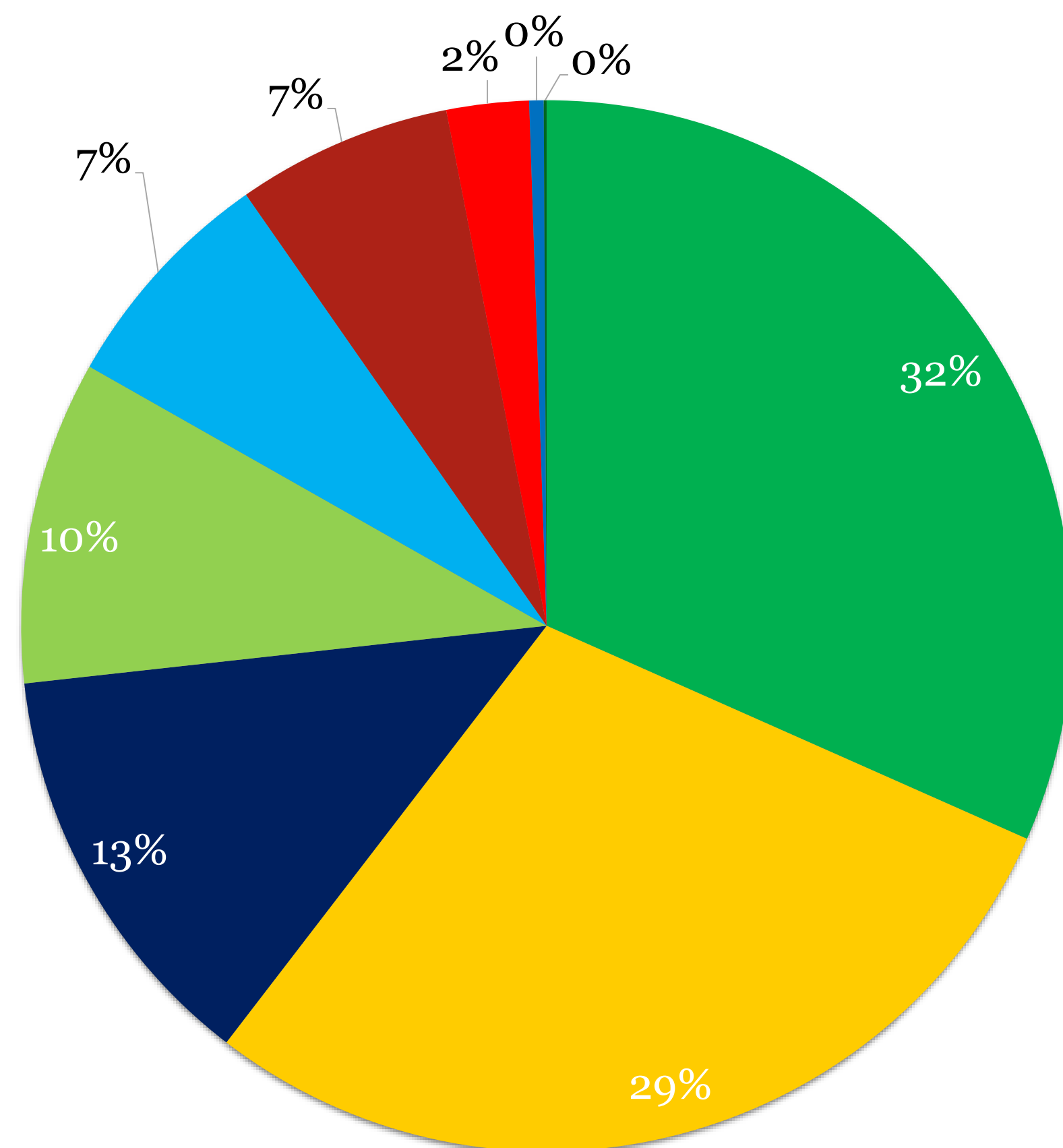
**По старым правилам:**  
8 155 ТЫС.КВ. М.;

**Проектное финансирование и эскроу:**  
3 444 ТЫС.КВ. М.

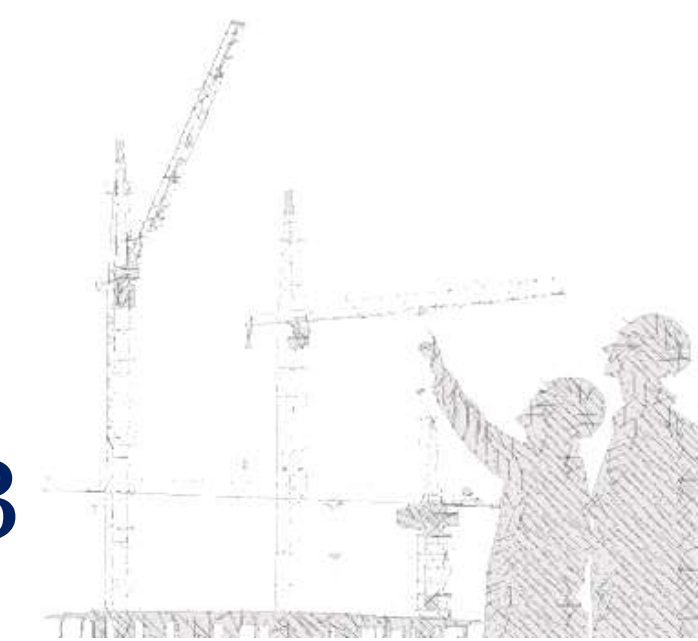
**Без долевого участия (0,5%):**  
55 ТЫС.КВ. М.:  
собственные средства застройщиков/  
строительство не начато



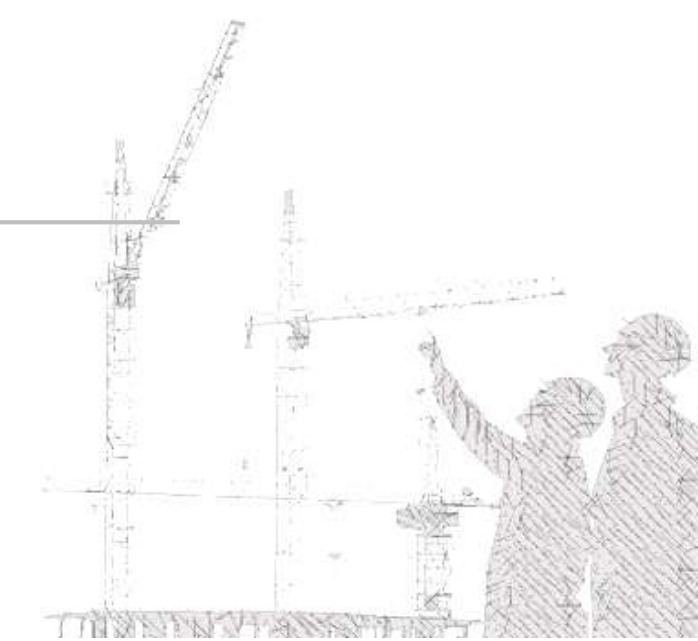
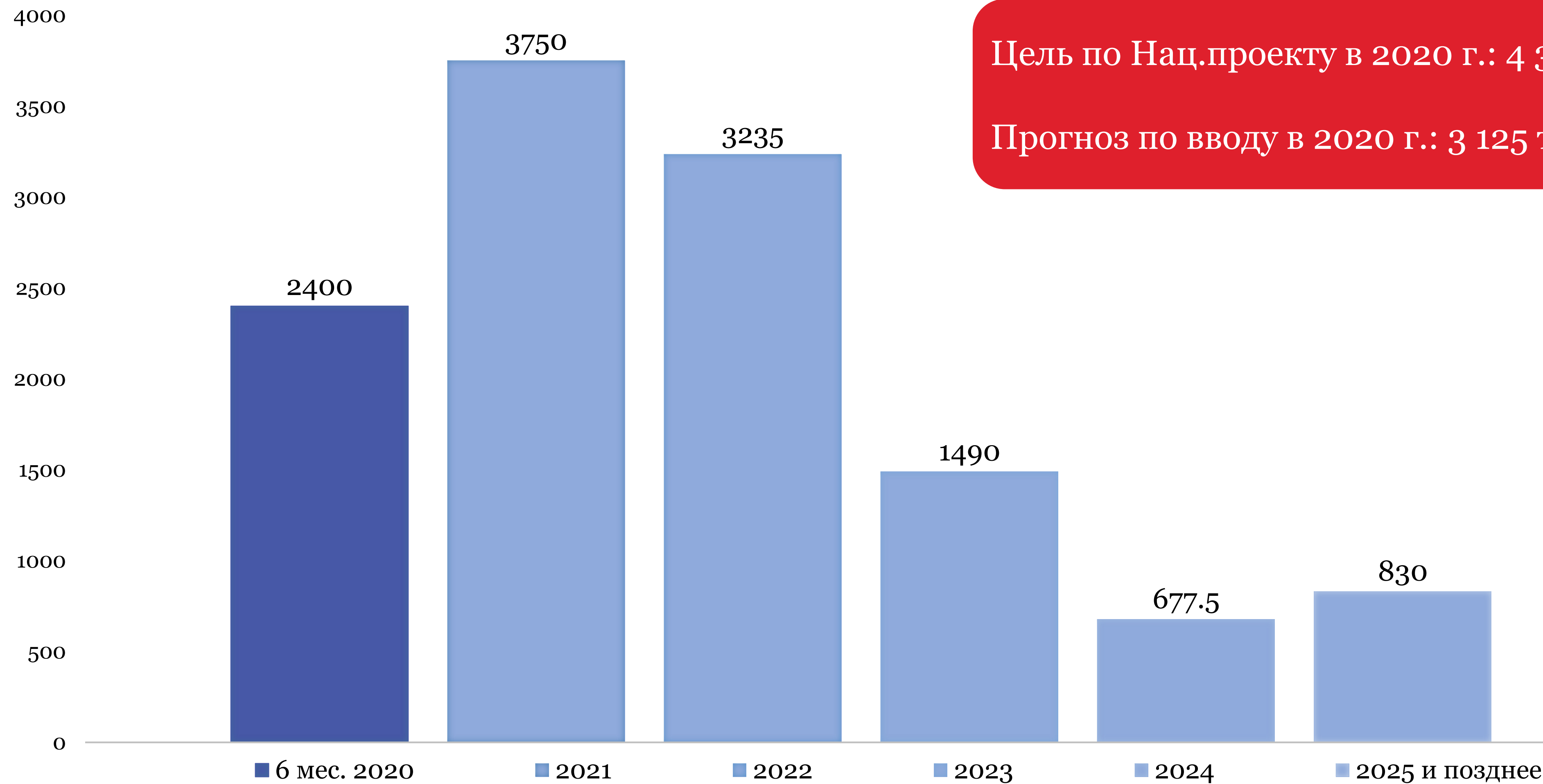
# Обеспечение источниками финансирования жилищного рынка в Санкт-Петербурге на 1 октября 2020 г. (рынок проектного финансирования)



- Сбербанк: 1074 тыс.кв.м
- Россельхозбанк: 977 тыс.кв.м
- Газпромбанк: 435 тыс.кв.м
- Банк.Дом.рф: 338 тыс.кв.м
- ВТБ: 241 тыс.кв.м
- Банк Санкт-Петербург: 225 тыс.кв.м
- Альфа-Банк: 86 тыс.кв.м
- Открытие: 15 тыс.кв.м
- Промсвязьбанк: 3 тыс.кв.м

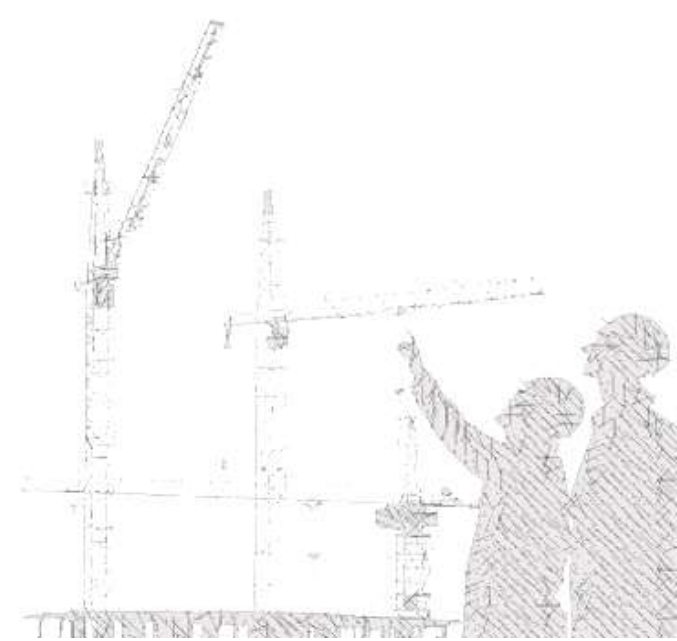
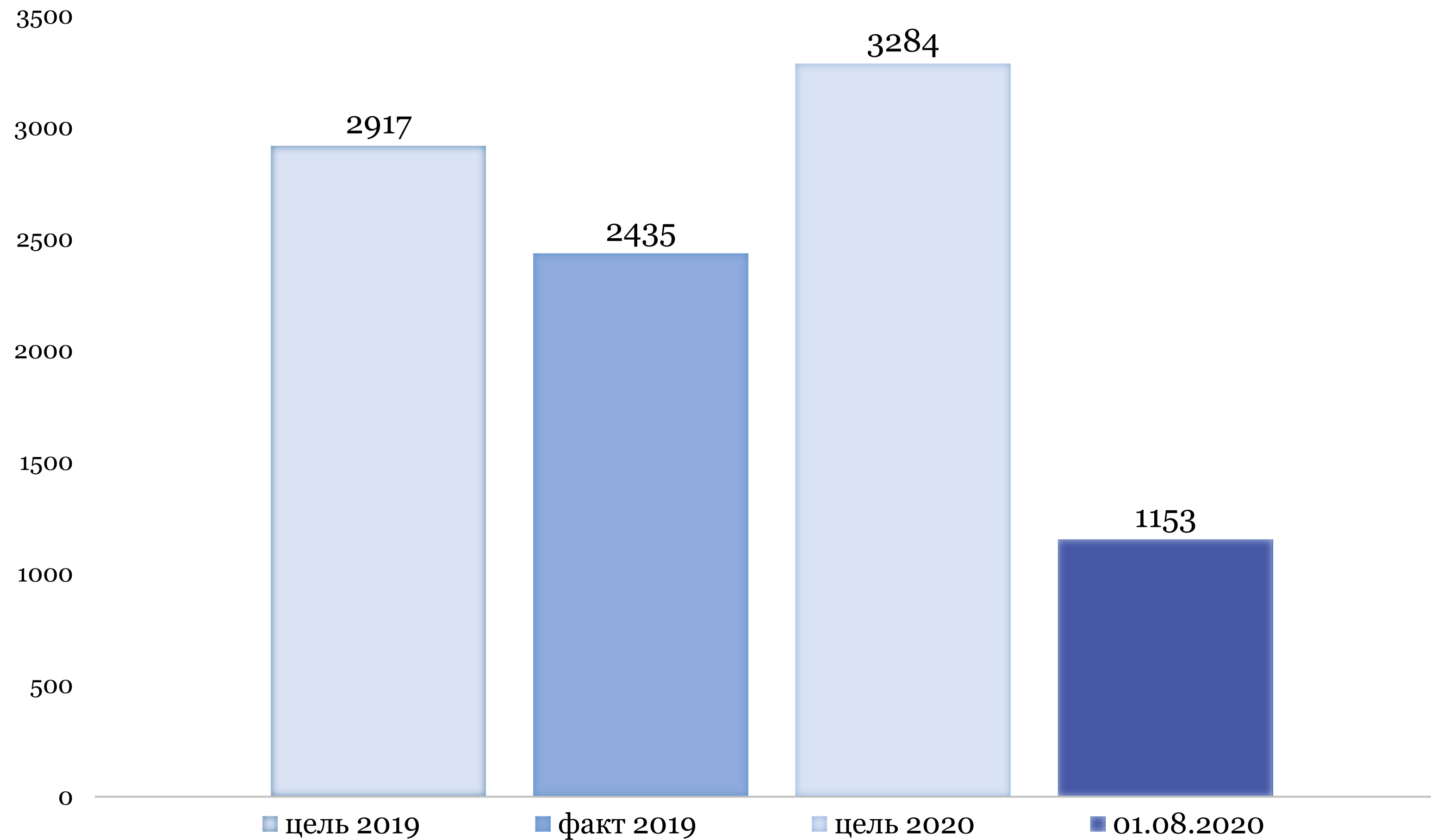


# Плановые показатели по вводу жилья в Санкт-Петербурге согласно действующим РНС, тыс.кв.м

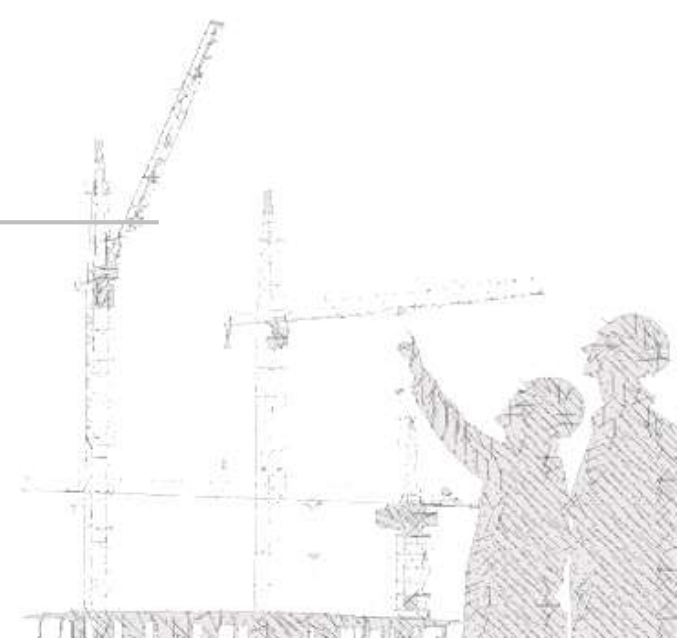
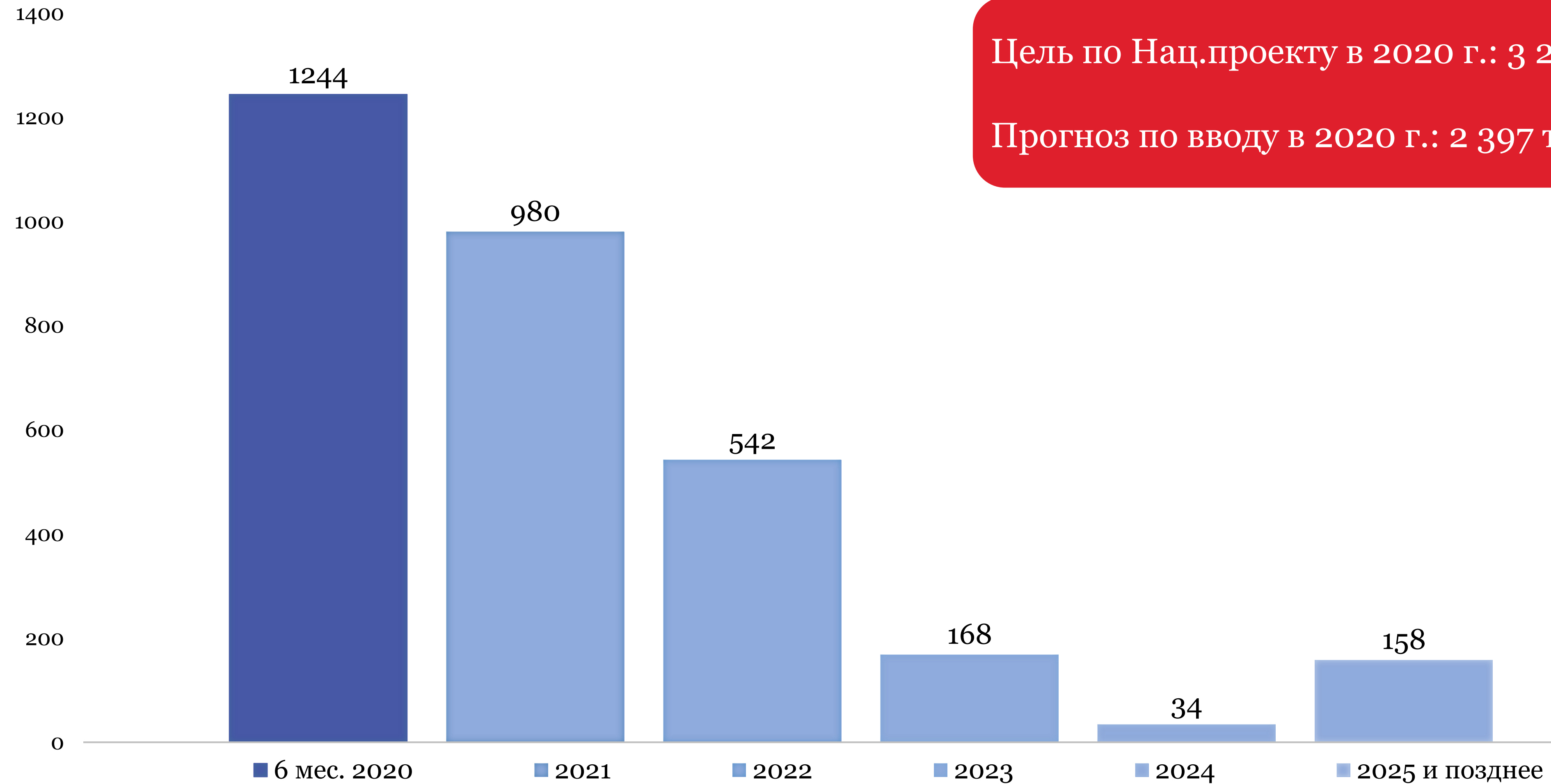




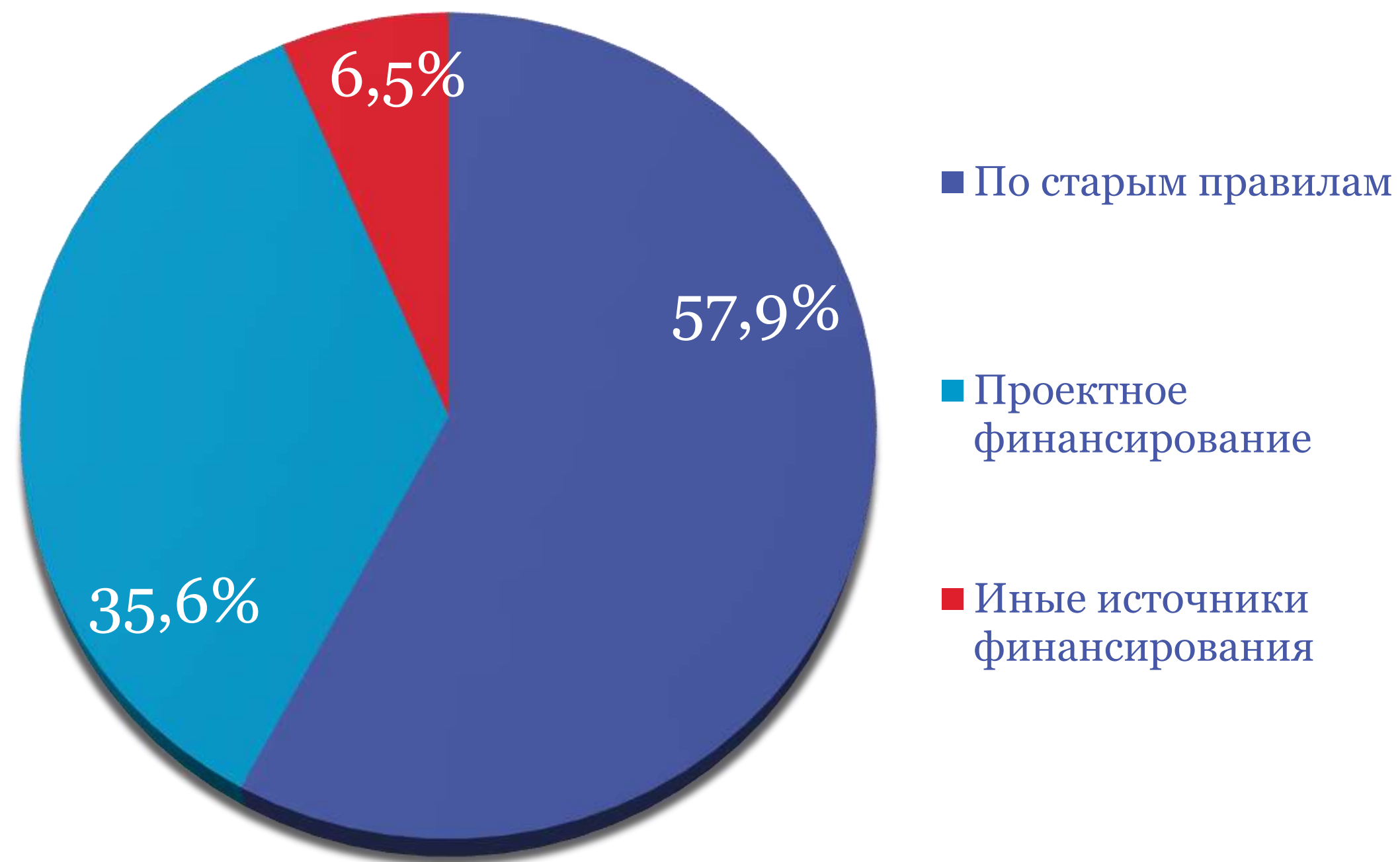
# Достижение показателя Национального проекта по вводу жилья в Ленинградской области, тыс.кв.м



# Плановые показатели по вводу жилья в Ленинградской области согласно действующим РИС, тыс.кв.м



# Обеспечение источниками финансирования жилищного рынка в Ленинградской области на 1 октября 2020 г.



## Объем текущего строительства

2 713 ТЫС.КВ. М

## По старым правилам:

1 570 ТЫС.КВ. М.;

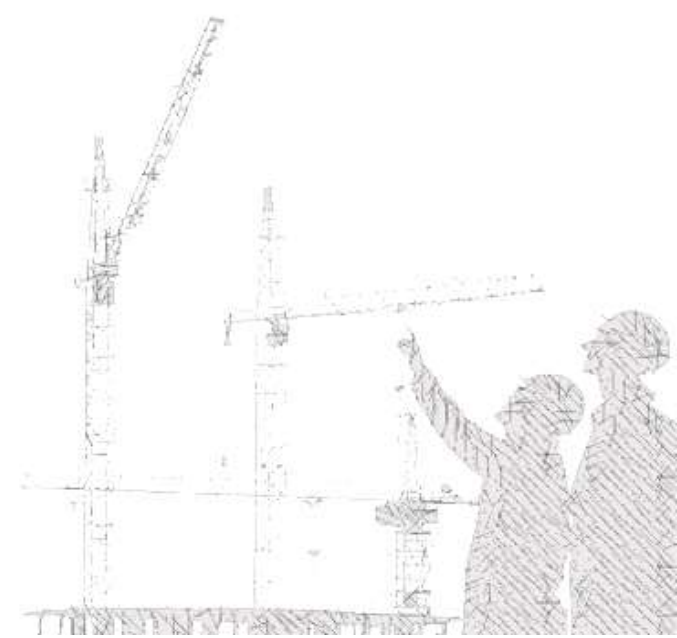
## Проектное финансирование и эскроу:

967 ТЫС.КВ. М.

## Без долевого участия (7%):

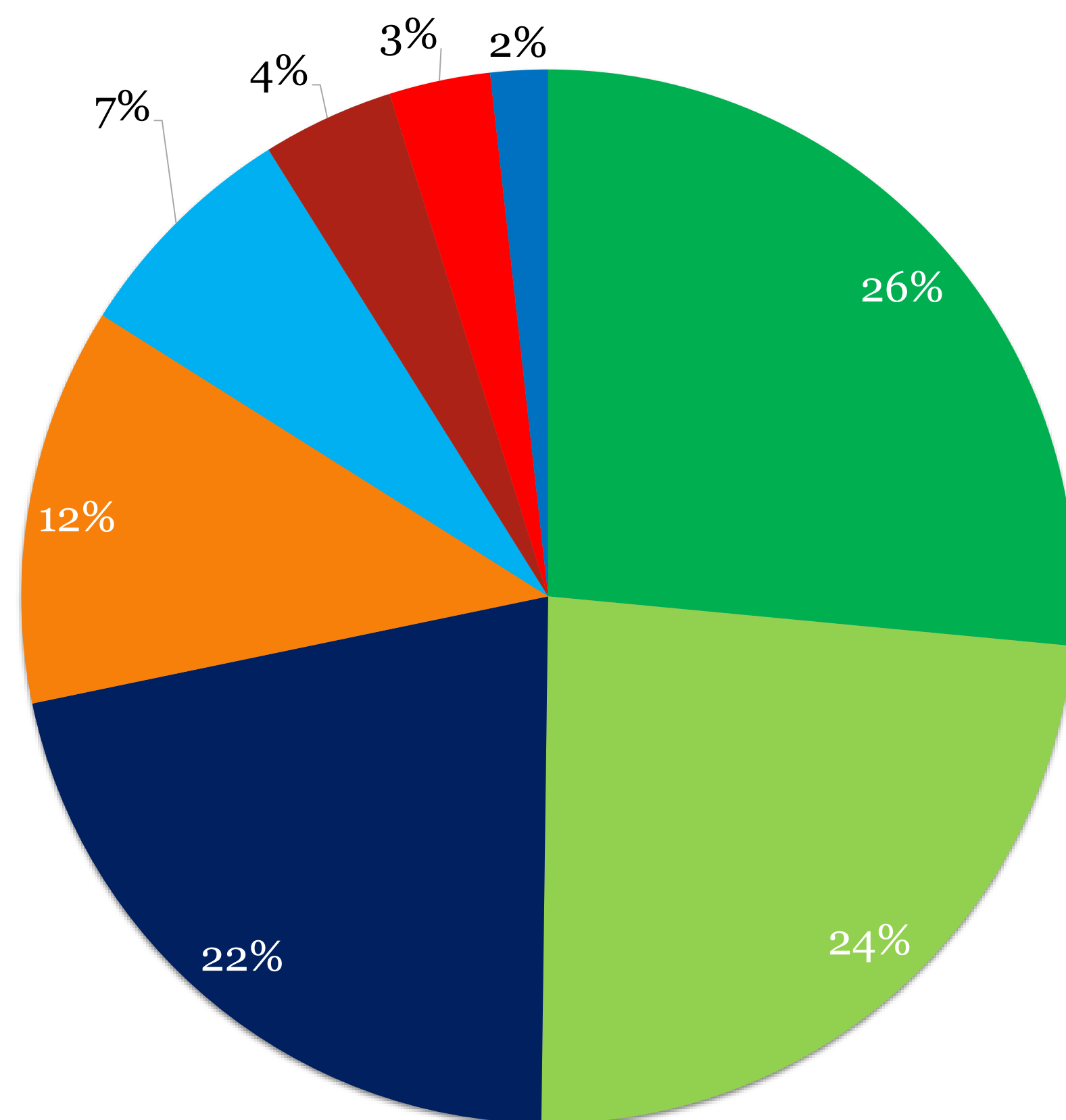
176 ТЫС.КВ. М.:

собственные средства застройщиков/  
строительство не начато

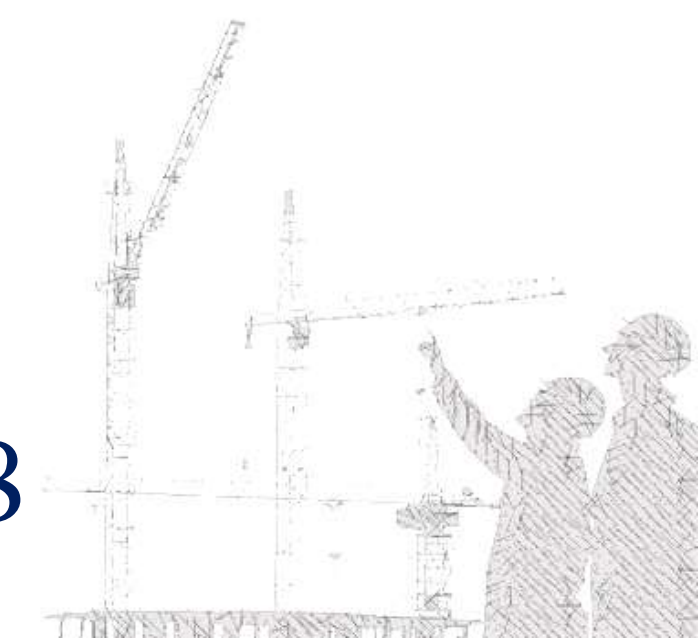




# Обеспечение источниками финансирования жилищного рынка в Ленинградской области на 1 октября 2020 г. (рынок проектного финансирования)



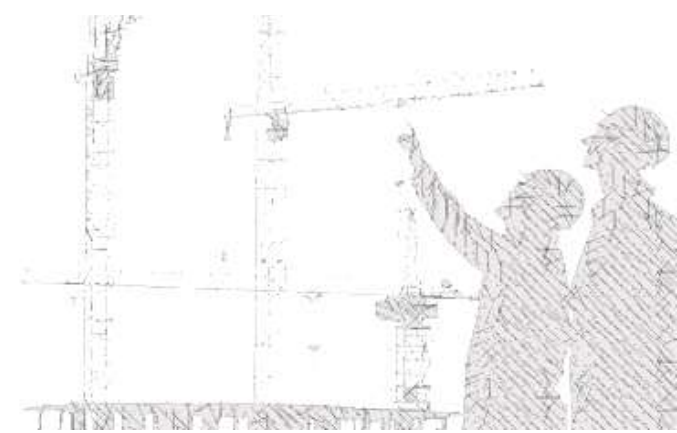
- Сбербанк: 256 тыс.кв.м
- Банк.Дом.рф: 229 тыс.кв.м
- ВТБ: 208 тыс.кв.м
- Райффайзен банк: 118 тыс.кв.м
- Банк ГПБ: 69 тыс.кв.м
- АБ "РОССИЯ": 39 тыс.кв.м
- Банк Санкт-Петербург: 30 тыс.кв.м
- Открытие: 17 тыс.кв.м



# Предложения по изменению законодательства

## В части совершенствования института долевого строительства и проектного финансирования

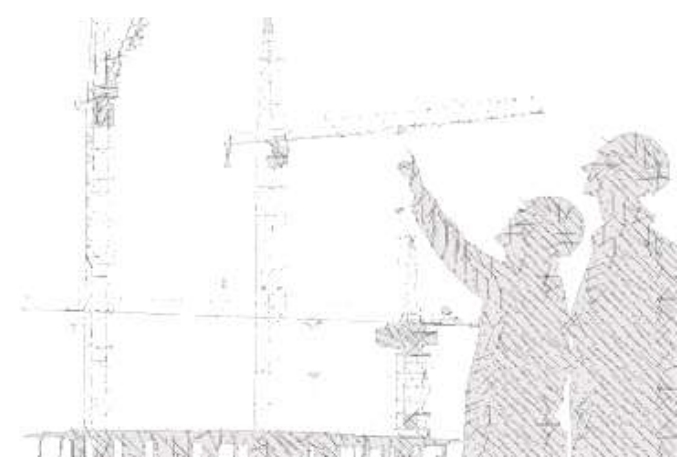
- ❑ Корректировка критериев уровня кредитоспособности застройщиков, предусмотренных в Положении Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- ❑ Законодательное урегулирование правоотношений застройщика с кредитной организацией, установив при этом:
  - исключение дополнительных банковских комиссий и иных платежей, учет всех рисков в размере процентной ставки по кредиту;
  - запрет на увеличение кредитной ставки в ходе строительства по любым причинам;
  - запрет «навязывания» застройщику дополнительных услуг «инжиниринговых компаний», страховых организаций и т.д.;
- ❑ Предоставление застройщикам возможности поэтапного погашения проектного финансирования за счет средств на счетах эскроу при достижении определенной степени строительной готовности объекта недвижимости.
- ❑ Внесение изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ об установлении досудебного порядка урегулирования споров при выявлении строительных недостатков объектов недвижимости, предусматривающего первоочередное предъявление застройщику требования об устранении недостатков;
- ❑ Оптимизация налоговой нагрузки на застройщиков при реализации проектов жилищного строительства.



# Предложения по изменению законодательства

## В части вовлечения в оборот земельных участков для строительства и их обеспечение объектами инфраструктуры

- ❑ Принятие мер по вовлечению в жилищное строительство земельных участков, находящихся в собственности субъектов РФ и муниципальных образований. Установление для региональных и муниципальных органов власти целевых показателей по вовлечению в оборот подготовленных для строительства земельных участков.
- ❑ Сокращение сроков предоставления земельных участков для строительства, законодательное закрепление возможности проведения аукционов, в том числе предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, в электронном виде;
- ❑ Разработка методических рекомендаций по утверждению и внесению изменений в документы терр. планирования и градостроительного зонирования.
- ❑ Установление единого института развития территорий.
- ❑ Увеличение финансирования по программе Стимул, развитие инструментов государственно-частного партнерства, включая концессионные соглашения при строительстве инфраструктурных объектов;
- ❑ Развитие института инфраструктурных облигаций.

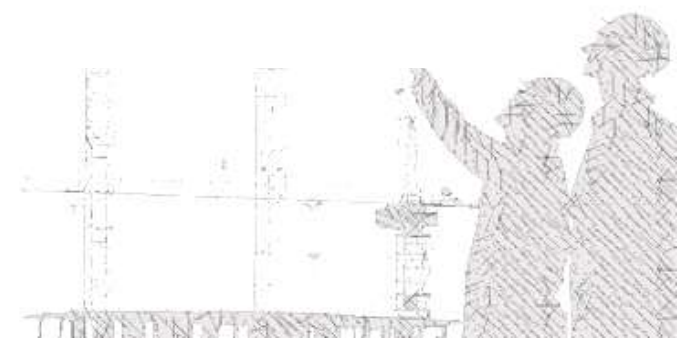




# Предложения по изменению законодательства

## В сфере подключения к сетям инженерно-технического обеспечения

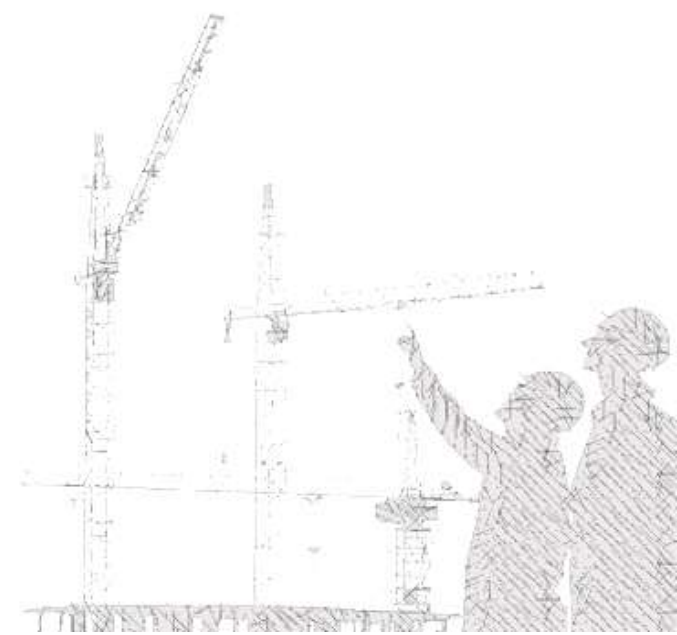
- ❑ Перевод услуги по технологическому присоединению (подключению) в электронный вид через механизм «Единого окна» на базе органа власти или подведомственной организации в субъекте Российской Федерации.
- ❑ Введение института независимой оценки технических условий и решений, выдаваемых застройщикам ресурсоснабжающими организациями в процессе технологического присоединения.
- ❑ Нормативное закрепление возможности переуступки мощности от потребителя услуги по технологическому присоединению (подключению) к другой заинтересованной организации.
- ❑ Введение возможности корректировки технических условий без их отмены по результатам проектирования объектов жилищного строительства.
- ❑ Исключение из перечня документов, необходимых для выдачи актов технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения и из исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного постановлением Правительства РФ от 30 апреля 2014 года № 403, разрешений на допуск в эксплуатацию электрических и тепловых установок, оформляемых Ростехнадзором.
- ❑ Освобождение энергоснабжающих организаций от налоговой нагрузки, возникающей у них при безвозмездной приемке от застройщиков в собственность вновь создаваемых (реконструируемых) объектов инженерной инфраструктуры (при выносе данных объектов из пятна застройки).
- ❑ Разработка поправок в земельное законодательство и в законодательство о технологическом подключении (присоединении) для придания «предварительным техническим условиям», получаемыми организаторами аукциона на право аренды земельных участков для целей застройки или участниками таких аукционов, статуса оферты ресурсоснабжающей организации.



# Предложения по изменению законодательства

## В части развития сегмента ИЖС

- Государственная поддержка отдельных категорий граждан
- Стандарты кредитования ИЖС, разработка доступного ипотечного продукта
- Независимый контроль за ходом строительства со стороны технических заказчиков или банков
- Применение готовых домокомплектов, произведенных фабричным способом
- Разработка типовых проектов ИЖС повторного применения
- Централизованное обеспечение земельных участков инженерными сетями
- Принятие региональных программ развития ИЖС
- Актуализация документов территориального планирования
- Комплексное освоение территории в целях ИЖС с использованием Стандарта ДОМ.РФ



# Дополнительные антикризисные меры

- Продление **программы займов членам СРО** из средств компенсационных фондов до конца 2021 года;
- Принятие мер по расширению **участия застройщиков в программе субсидирования**, предусмотренной постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 № 629, продление программы субсидирования;
- Продление **моратория на применение неустойки (штрафа, пени)**, иных финансовых санкций, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 423;
- Упрощение процедуры **предоставления мер поддержки системообразующим организациям**. Принятие мер по активизации оказания помощи системообразующим организациям строительного комплекса на региональном уровне. Разработка методических рекомендаций;
- Разработка **методических документов по реализации положений Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ**, предусматривающих возможность изменения срока исполнения государственного контракта и цены контракта. Распространить возможность увеличения цены контракта и сроков их исполнения, предусмотренных Федеральным законом от 01.04.2020 № 98-ФЗ на строительные контракты, заключенные в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ и постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615;
- Установление **обязательного срока приемки и оплаты выполненных работ** по государственным контрактам не более 10 дней.
- Перенос для МСП строительной отрасли **сроков уплаты налогов, авансовых платежей** по налогам и страховых взносов, в том числе за III и IV кварталы 2020 года;
- Принятие **антикризисных мер поддержки для НКО, действующих в сфере строительства**, в том числе СРО. Распространение на СРО мер поддержки, принятых для субъектов МСП. Предоставление субсидий на выплату заработной платы и арендных платежей для СРО.

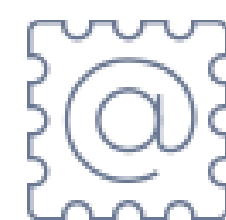




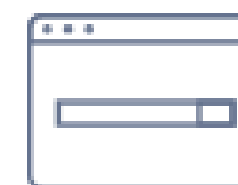
123242 Российская Федерация, Москва,  
ул. Малая Грузинская, д. 3



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



E-mail:  
[info@nostroy.ru](mailto:info@nostroy.ru)



[www.nostroy.ru](http://www.nostroy.ru)

