

# Проблемные вопросы в деятельности застройщиков жилья

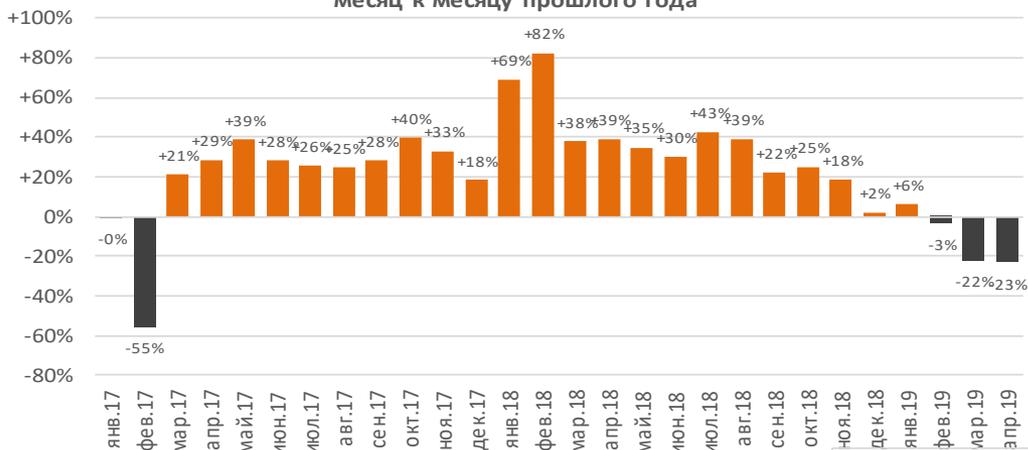
Июнь 2019 года

---



# Начиная с декабря 2018 года наблюдается снижение количества выданных ипотечных кредитов для долевого строительства (после 21 месяца положительной динамики)

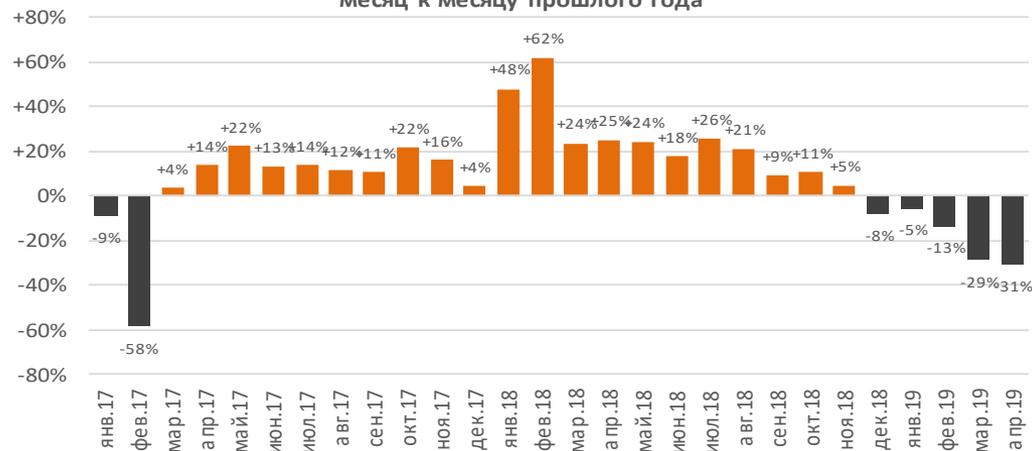
Динамика объема выданных ИЖК для строительства, %  
месяц к месяцу прошлого года



Рост объема выдачи ИЖК для строительства сменился спадом (в апреле на 23% к апрелю прошлого года).

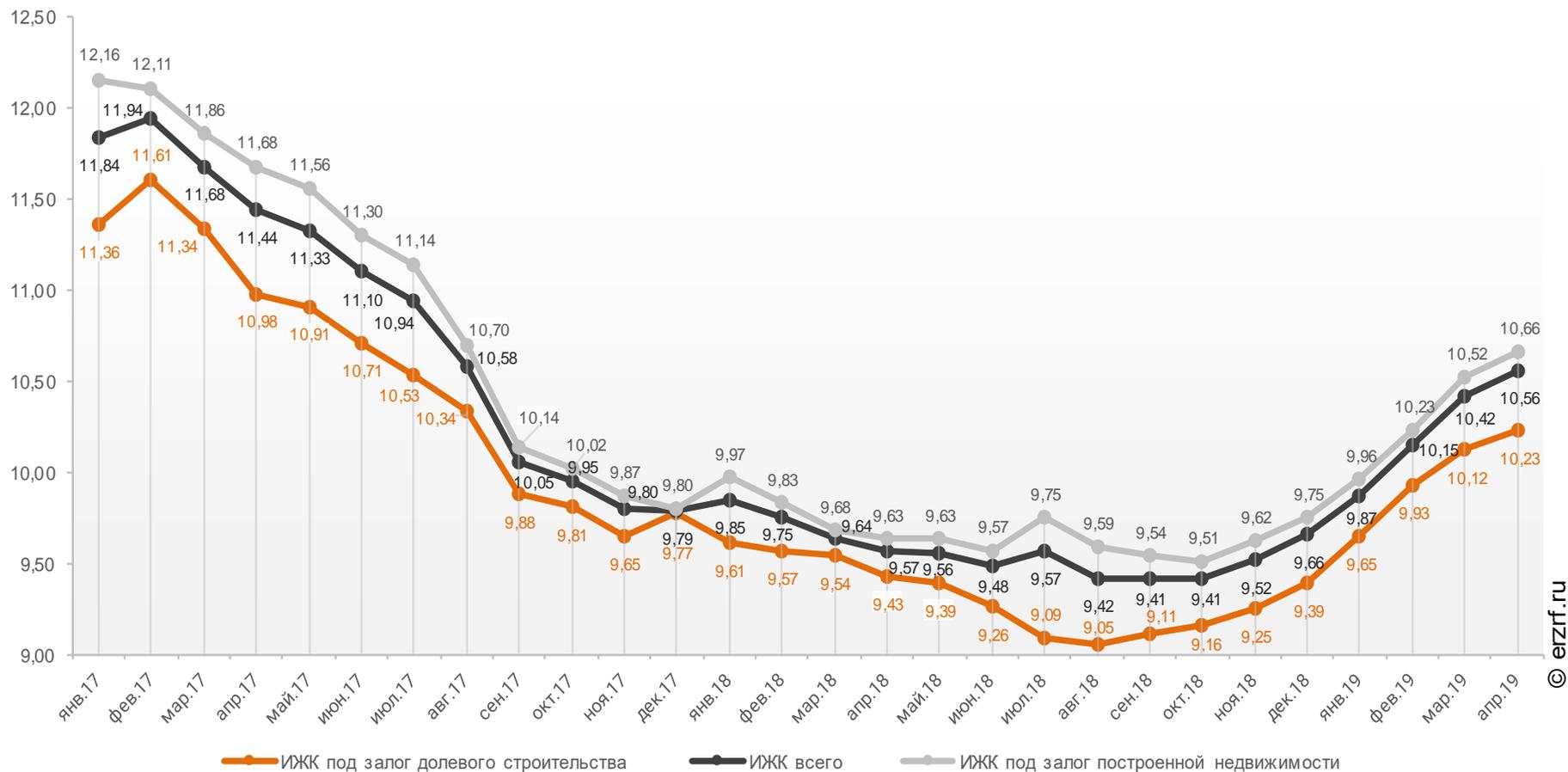
Количество ИЖК (в штуках) падает еще быстрее (в апреле на 31% к апрелю прошлого года).

Динамика количества выданных ИЖК для строительства, %  
месяц к месяцу прошлого года



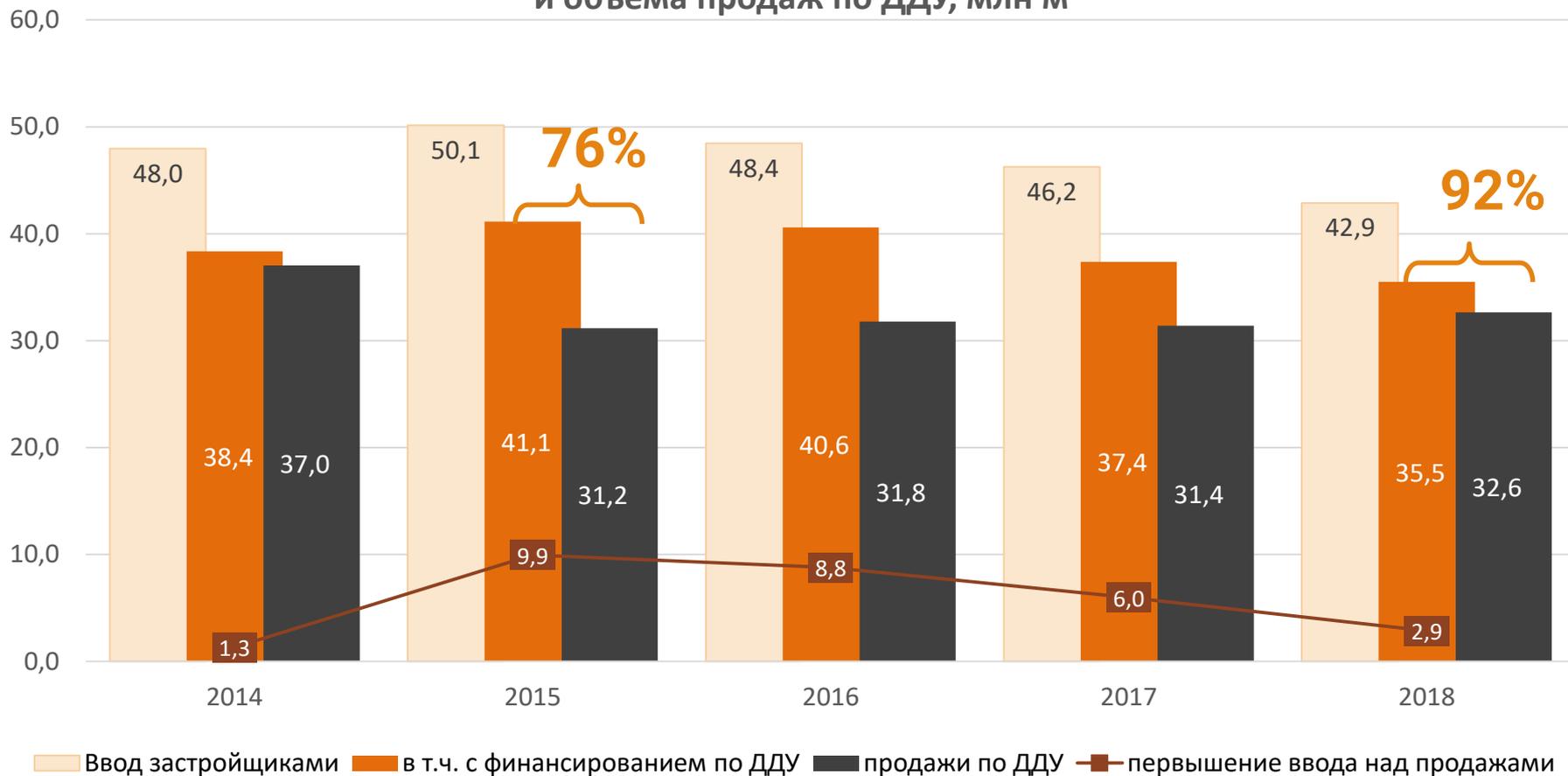
# Рост ипотечных ставок негативно отражается на объеме продаж

Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %



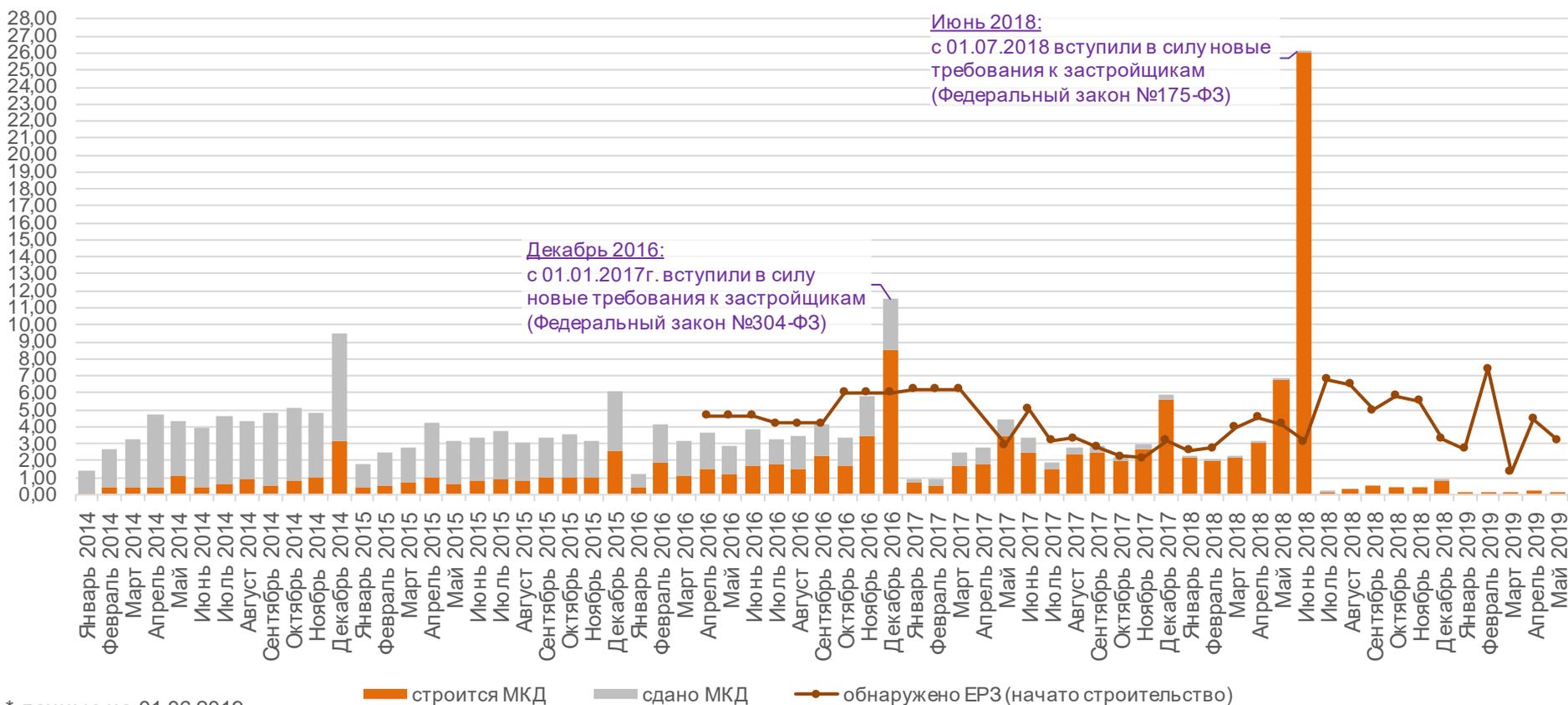
# Более 80% строительства финансируется по ДДУ. Доля жилья, проданного на этапе строительства, растет.

Сравнение объемов ввода жилья в эксплуатацию  
и объема продаж по ДДУ, млн м<sup>2</sup>



# После 1 июля 2018 года застройщики получают крайне мало разрешений на строительство

## Распределение строящихся и сданных МКД по месяцу выдачи разрешения на строительство, млн м<sup>2</sup>

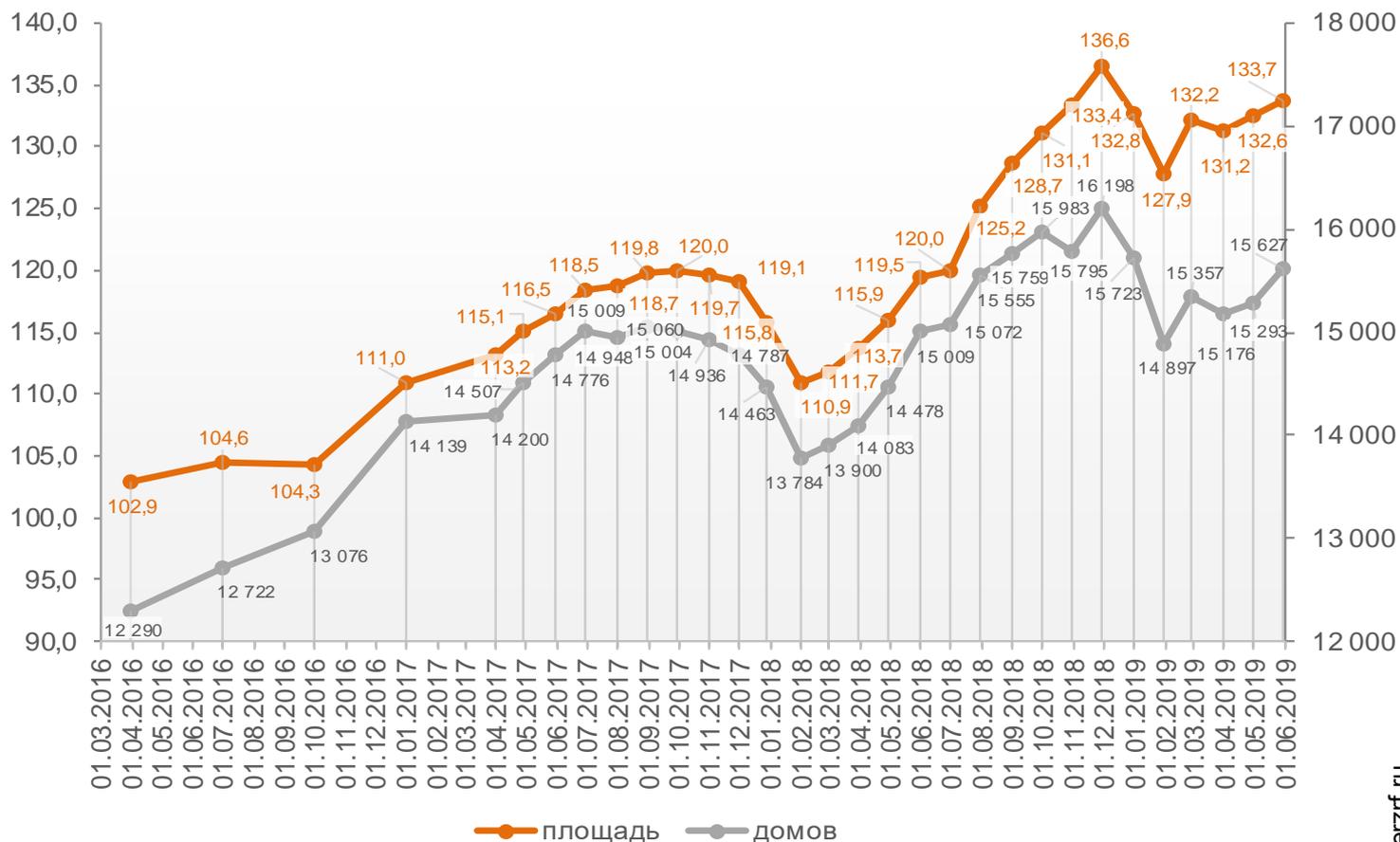


\* данные на 01.06.2019

■ строится МКД    ■ сдано МКД    — обнаружено EP3 (начато строительство)

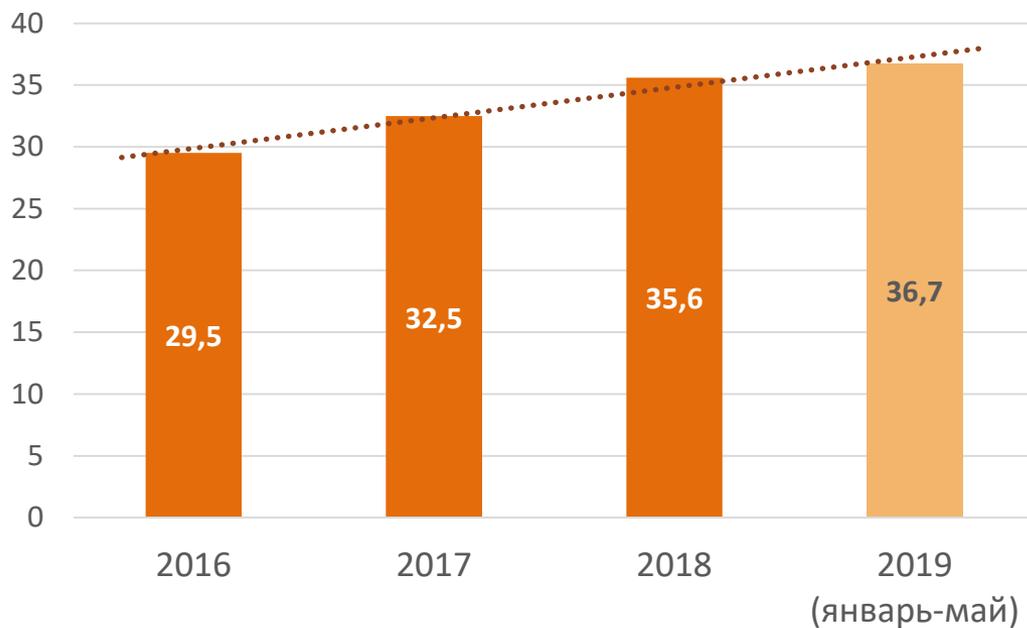
# Застройщики выводят в стройку больше проектов для того, чтобы выполнить к 01.07.2019 параметр - 10% ДДУ

Динамика изменения количества объектов (ед.) и совокупного объема (млн м<sup>2</sup>) текущего строительства в Российской Федерации

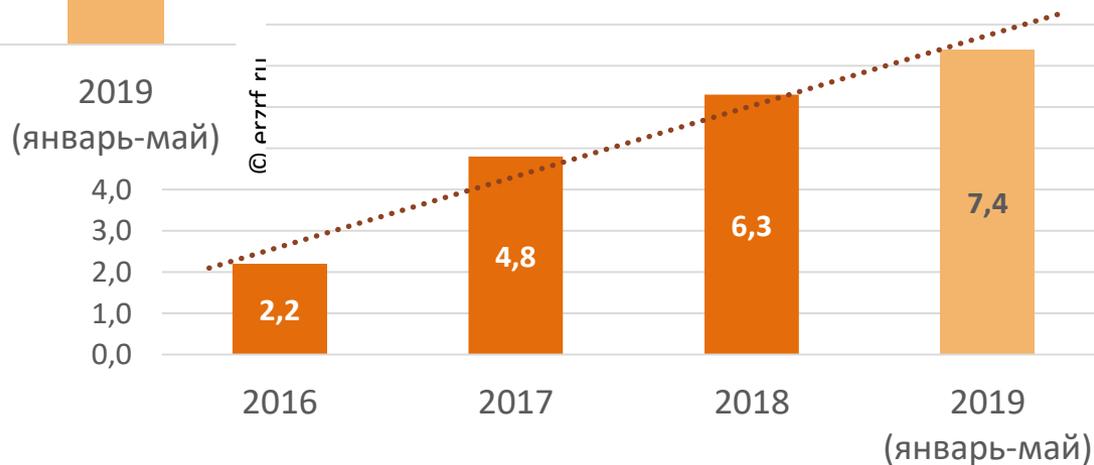


# При этом увеличивается срок строительства жилья и растет период переноса вводов

## Средний срок строительства, мес.

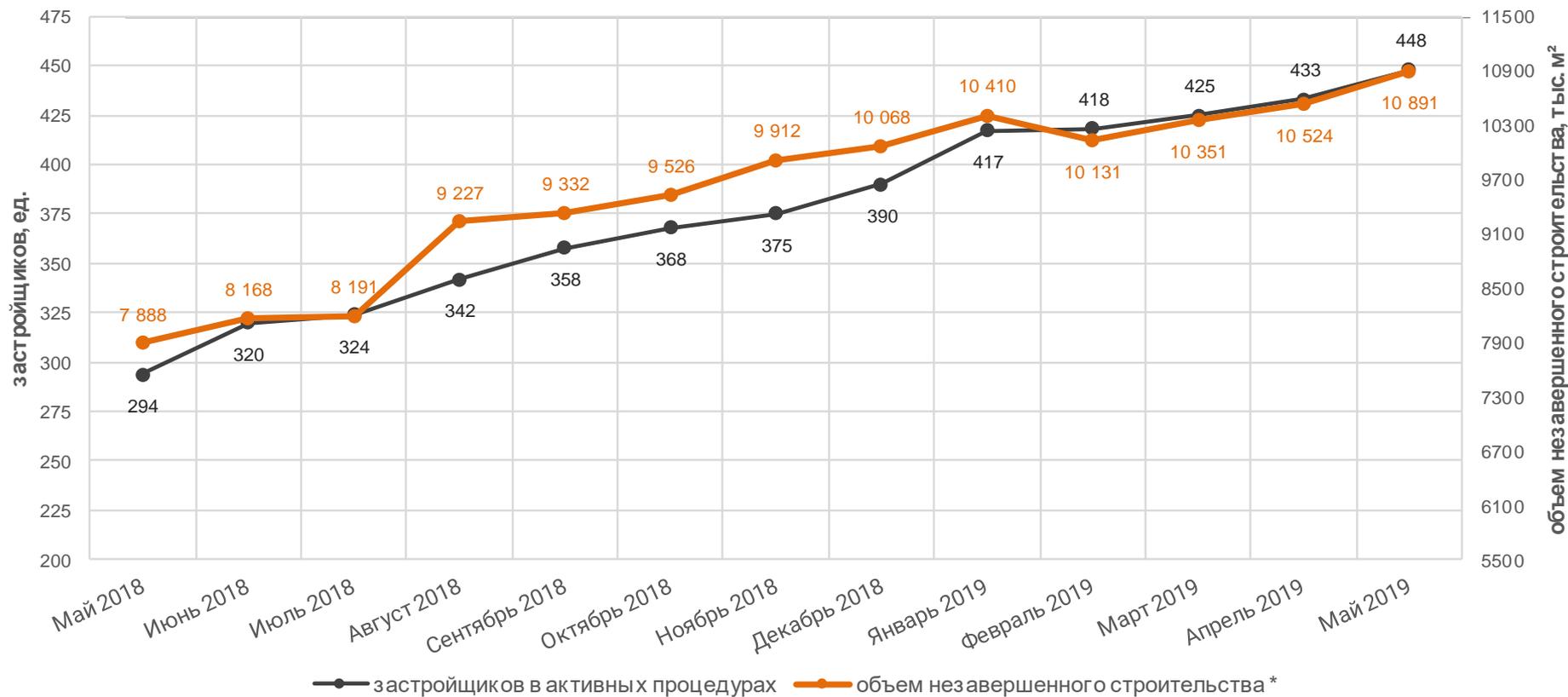


## Средний перенос изначально запланированного срока ввода жилья, мес.



# Банкротства застройщиков – рост продолжается

Динамика изменения количества застройщиков в активных процедурах банкротства (ед.) и объемов незавершенного ими строительства (тыс. м<sup>2</sup>)



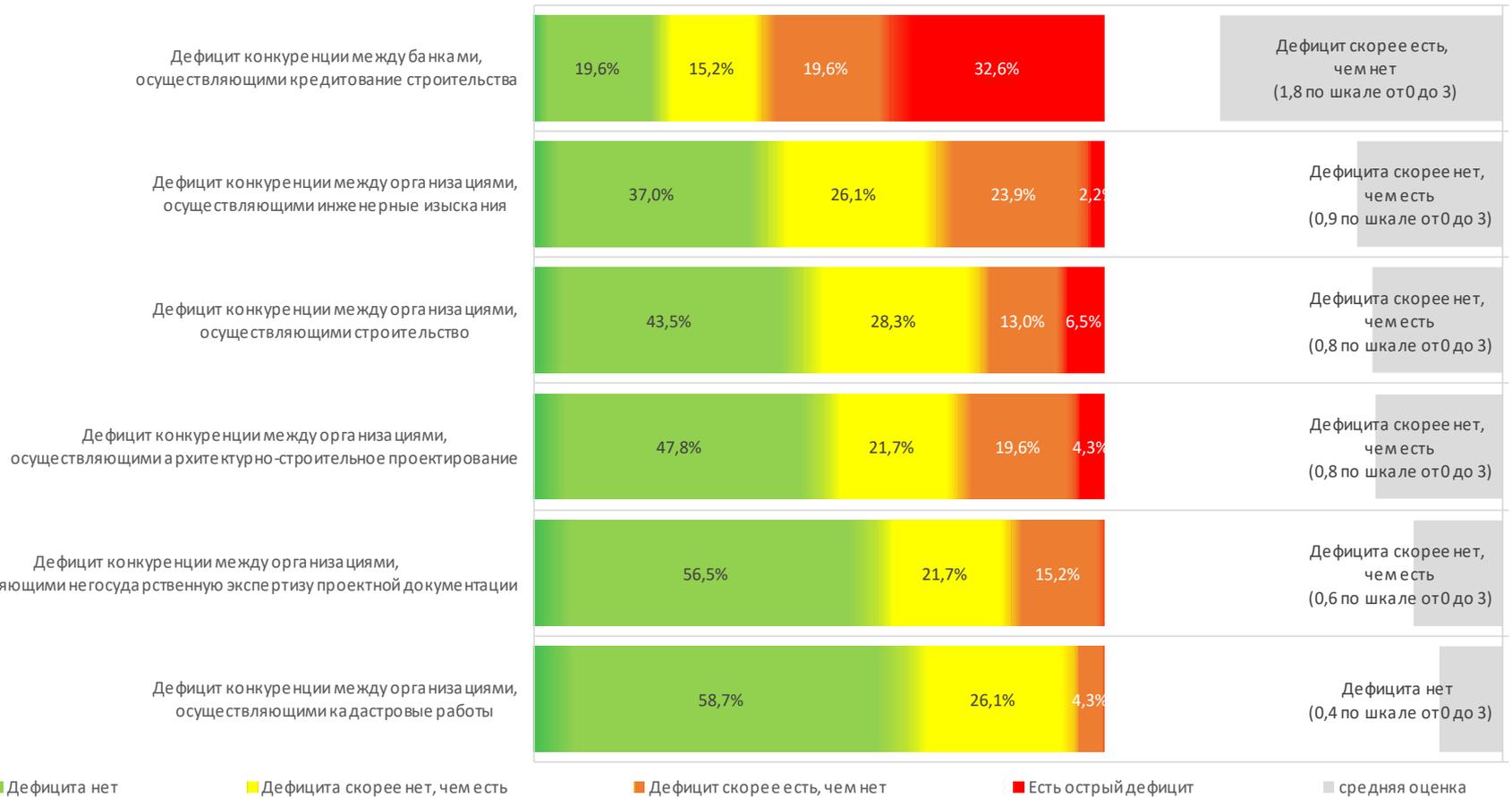
● застройщиков в активных процедурах ● объем незавершенного строительства \*

\* по объектам с известными характеристиками площади

# Дефицит конкуренции между банками в регионах

Доли участников опроса с различной оценкой дефицита конкуренции и средняя оценка

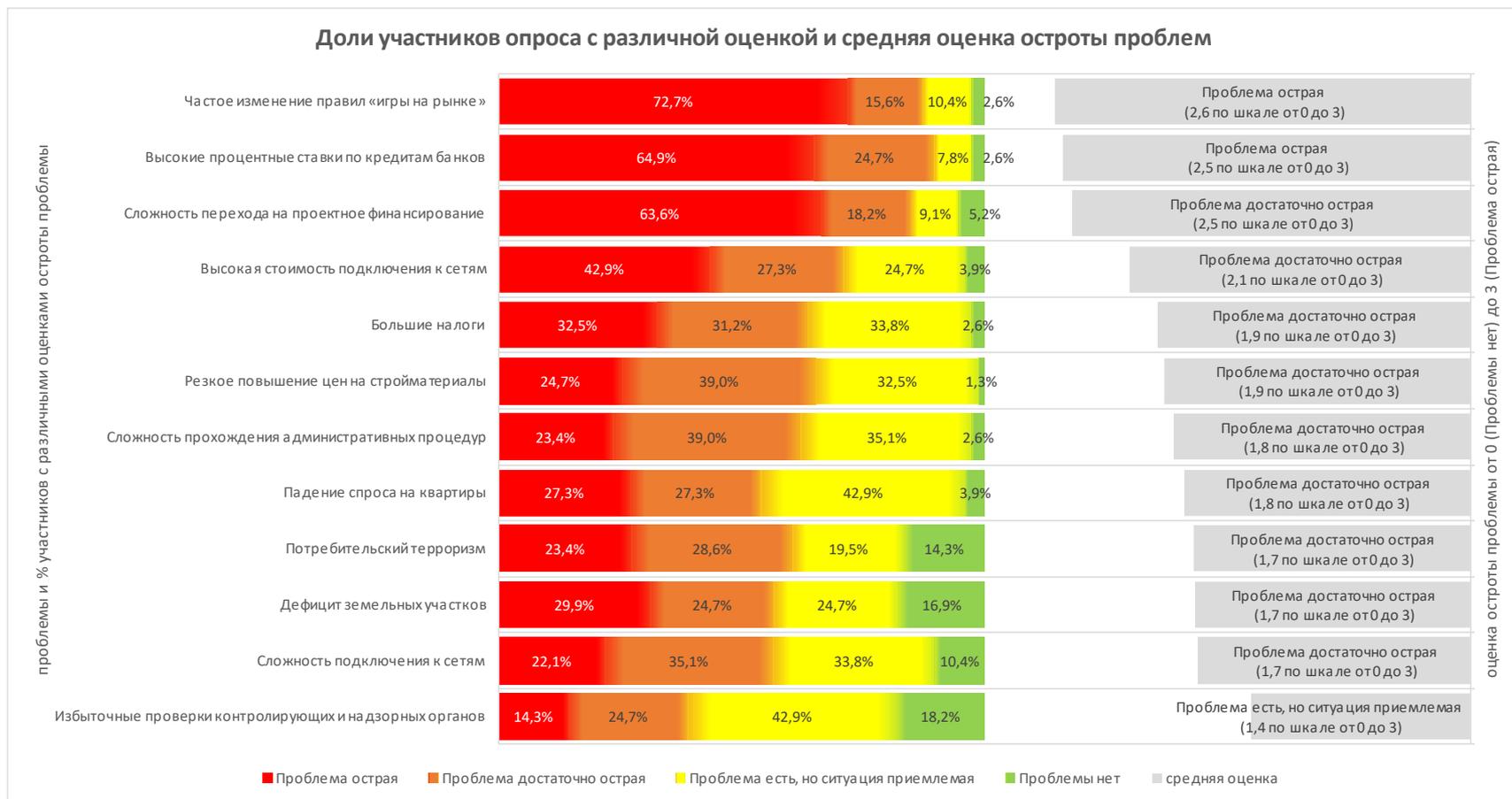
факторы и % участников с различными оценками



оценка от 0 (Дефицита нет) до 3 (Есть острый дефицит)

# Основные проблемы в деятельности застройщиков жилья:

- частое изменение правил игры;
- высокие процентные ставки по кредитам банков;
- сложность перехода на проектное финансирование;
- высокая стоимость подключения к сетям.



## Предложения НОСТРОЙ:

1. **Обеспечить устойчивую деятельность застройщиков при переходе на проектное финансирование;**
  - А. Разработать **стандарты проектного финансирования**, в которых должны быть установлены критерии расчета ставки кредитования, требования к предмету залога, запрет на увеличение ставки проектного финансирования в ходе строительства и др. условия проектного финансирования;
  - В. Установить **мораторий на предъявление новых требований** к застройщикам, реализующим проекты жилищного строительства, в течение двух лет с момента установления таких требований в законодательстве;
  - С. Принять меры по **сокращению сроков получения застройщиками средств**, размещенных на счетах эскроу при реализации социально-значимых проектов комплексной жилой застройки, связанных с расселением аварийного жилья, с участием уполномоченного банка в сфере жилищного строительства

## Предложения НОСТРОЙ – продолжение:

### 2. Снизить стоимость кредитов при реализации девелоперских проектов

Предусмотреть меры, направленные на снижение средневзвешенной ставки при реализации проектов жилищного строительства, в том числе, **путем ее субсидирования** для региональных застройщиков, а также путем **активного развития института гарантийных обязательств ДОМ.РФ.**

### 3. Снижение ставки ипотечного кредитования:

Рекомендовать Банку России предусмотреть при открытии счетов эскроу **льготный период по уплате взносов** по ипотеке до ввода объекта в эксплуатацию («ипотечные каникулы для дольщиков»)

### 4. Исключить устаревшие требования в градостроительной деятельности:

**Провести мониторинг** действующих нормативов и требований в **целях исключения** избыточных и устаревших норм, значительно влияющих на себестоимость жилищного строительства

## С отраслью жилищного строительства связаны непопулярные стереотипы

Стереотип	Факт
✗ Все застройщики «нечисты на руку»	✓ Доля проблемных объектов за весь период долевого строительства не более 6%
✗ Строительная отрасль «находится в тени»	✓ Строительная отрасль по величине отчислений в региональные бюджеты занимает 3-4 место
✗ Застройщики получают сверхприбыль	✓ Рентабельность большинства региональных проектов не превышает 15% за весь период строительства, что в пересчете на годовую ставку составляет 5-7% годовых. Это ниже банковского процента.
✗ Строители не хотят приспособливаться к новым правилам	✓ Работа в новых условиях связана с дополнительными издержками, которые увеличивают затраты проектов, при без того низкой рентабельности

Благодарим за внимание!

---



<https://erzrf.ru>

