



# Жилищное строительство в условиях перехода на новые механизмы финансирования

Национальное  
объединение строителей

2019 г.

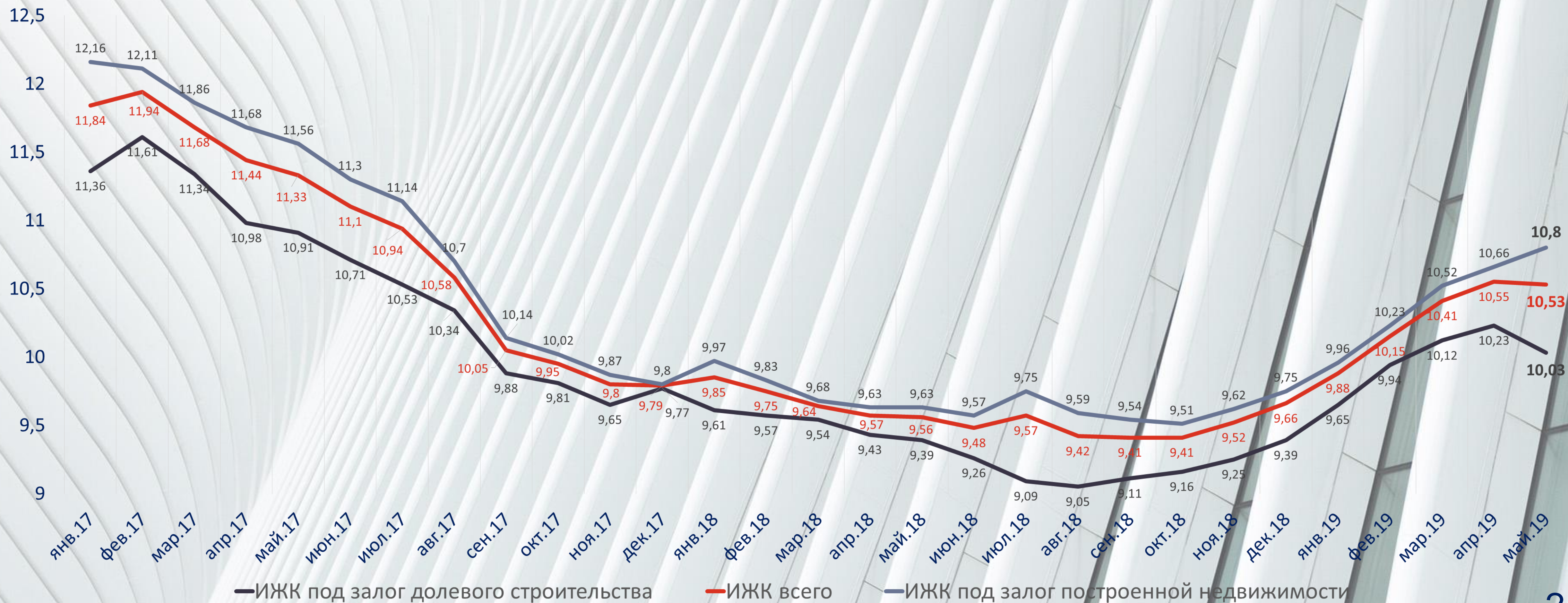




# Рост ипотечных ставок негативно отражается на объеме продаж



## Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %

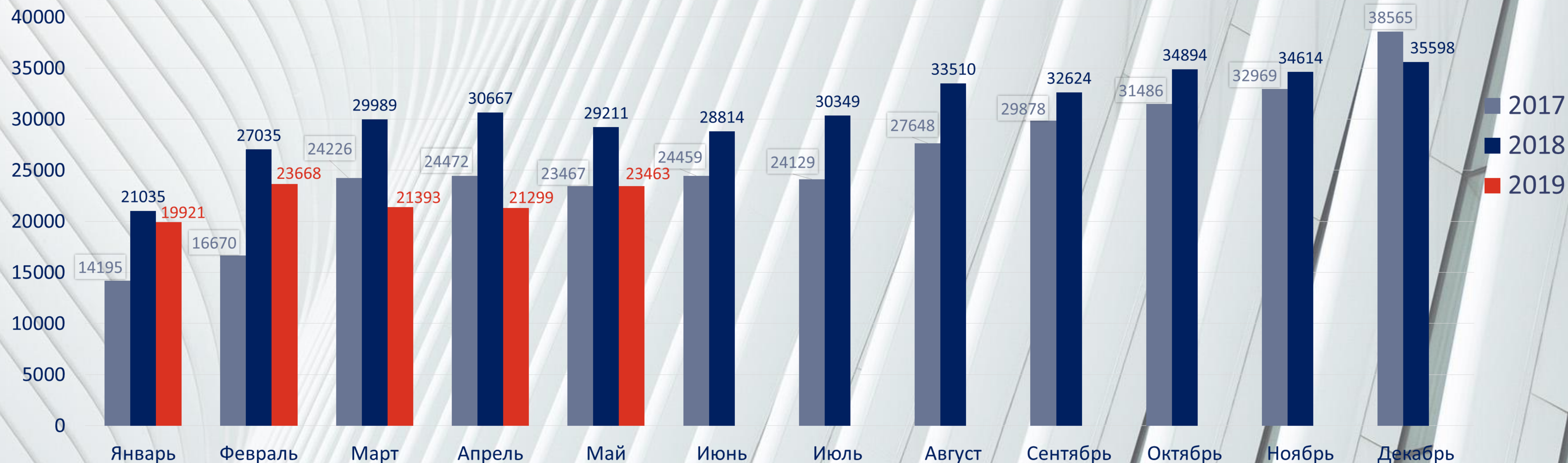






# В мае ипотечных кредитов для долевого строительства выдано на 19,7% меньше, чем годом ранее

## Динамика Изменения ежемесячного количества выданных ИЖК для долевого строительства в РФ



По данным Банка России, за январь-май 2019 года количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства накопленным итогом в РФ составило **109 744** ед., что на **20,4%** меньше аналогичного показателя 2018 года (**137 937** ед.).





# 66,6 % ипотеки идет на вторичный рынок

## Доля ИЖК для строительства в объеме всех ИЖК, %

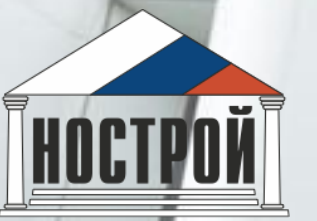


В мае доля ИЖК новостроек увеличилась до 33,4% за счет снижения общего объема выданного ИЖК на 22%





## Предложения



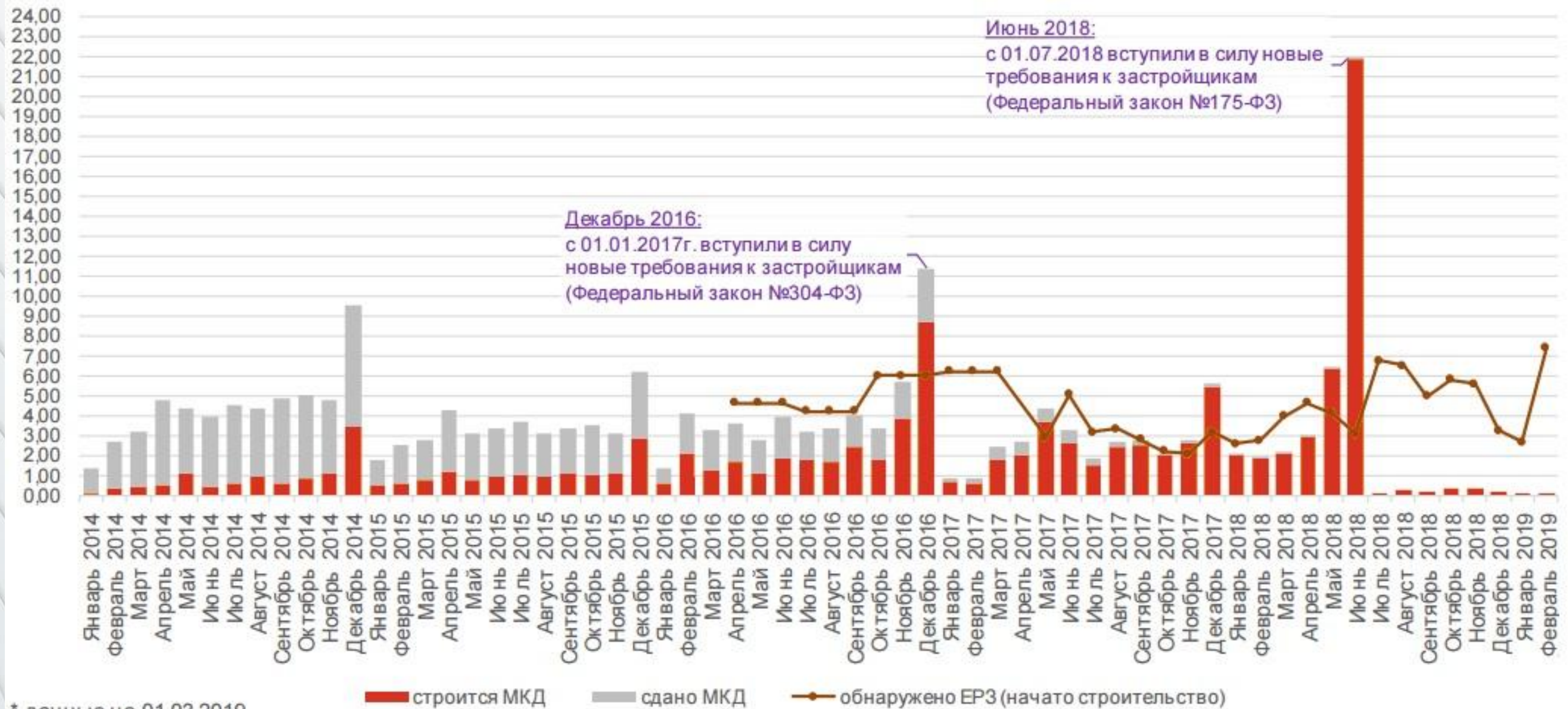
- Принять экстренные меры по снижению ставки ипотечного кредитования на первичном рынке жилья, в том числе путем предоставления «ипотечных каникул» для лиц, приобретающих строящееся жилье через эскроу счета;
- Развивать механизмы жилищно-сберегательных вкладов, предусматривающих накопление денежных средств на первоначальный взнос по ипотеке, что позволит в дальнейшем снизить ипотечную ставку;
- Увеличить объем сделок по секьюритизации ипотечных кредитов путем выпуска ипотечных ценных бумаг с поручительством ДОМ.РФ;
- Рассмотреть вопрос о расширении льготных категорий граждан, имеющих право на получение ипотеки по сниженным ставкам (низкооплачиваемые категории граждан – бюджетники, врачи, учителя).





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

Распределение строящихся и сданных МКД по месяцу выдачи разрешения на строительство, млн. кв. м.



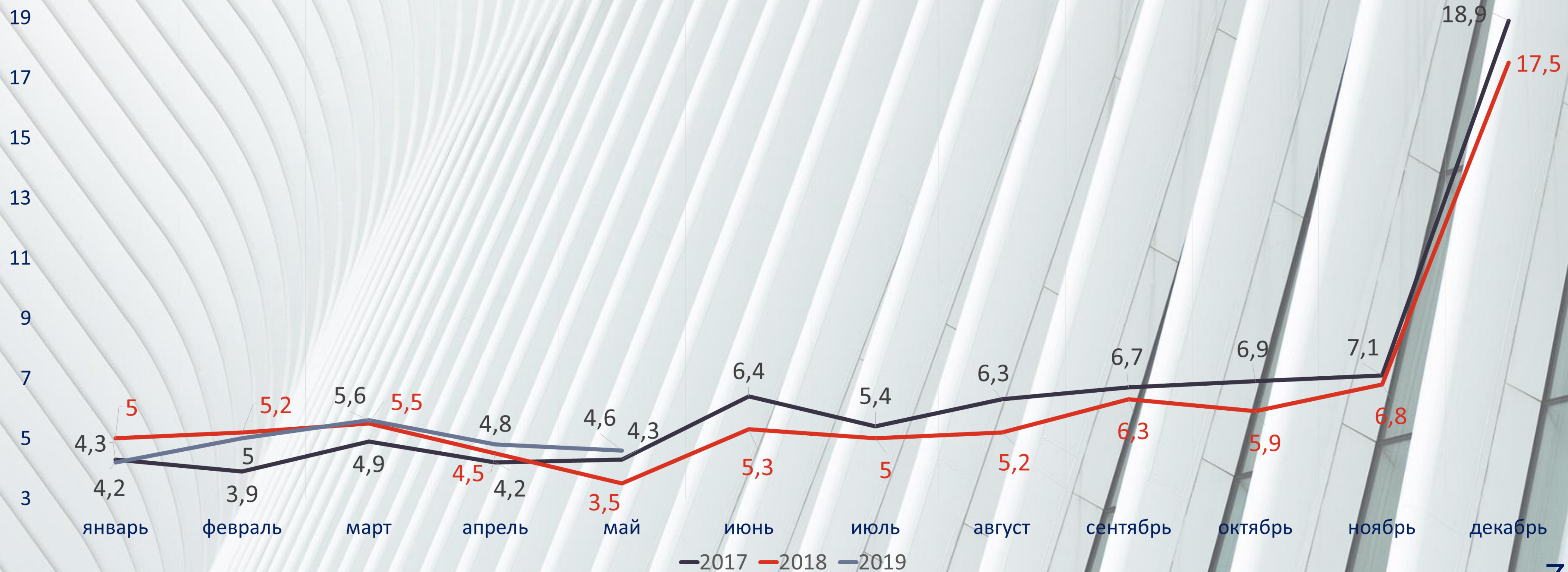
\* данные на 01.03.2019





За первые 5 месяцев 2019 года в РФ введено 24,2 млн. кв. м. жилья, что на 2% больше аналогичного периода 2018 года

Динамика ввода жилья по месяцам в РФ, млн. кв. м.

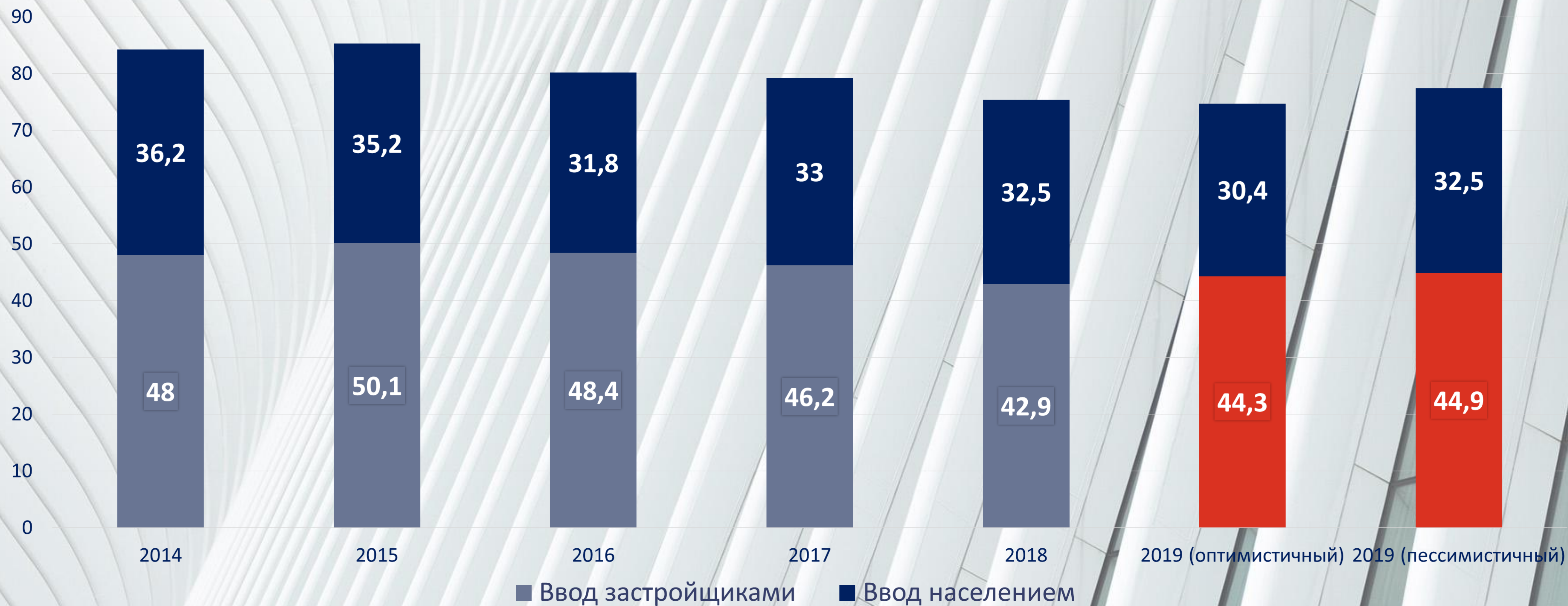






# Ввод жилья 2019: прогноз

Прогноз ввода в эксплуатацию жилых домов, млн. кв. м.



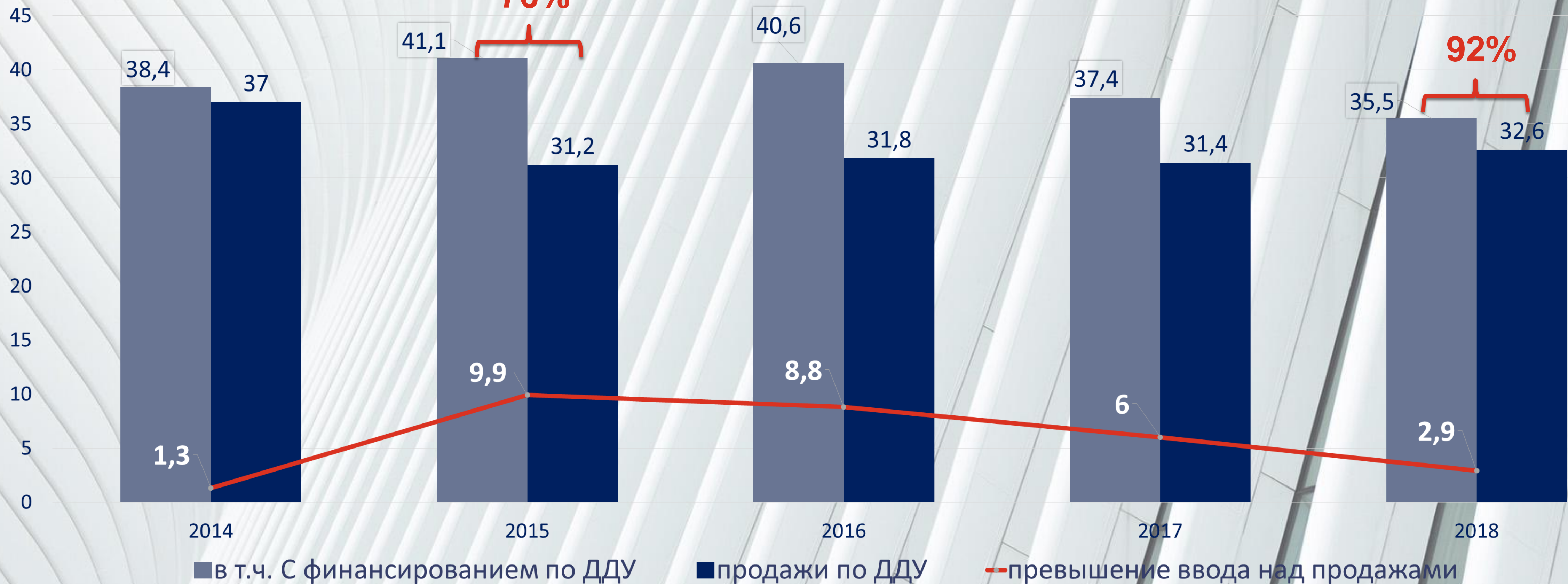




# Более 80% строительства финансируется по ДДУ

## Растет доля жилья, проданного на этапе строительства

Сравнение объемов ввода жилья в эксплуатацию и объема продаж по ДДУ,  
млн. кв. м.







# 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





# Увеличивается срок строительства жилья и растет период переноса вводов

Средний срок строительства, мес.



Средний перенос изначально запланированного срока ввода жилья, мес.







## Предложения



- Обеспечение земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, объектами транспортной и инженерной инфраструктурой, а также на строительство объектов социального назначения;
- Развитие промышленности строительных материалов;
- Развитие технологий строительства ИЖС индустриальным методом.



В отношении 41% строящегося жилья в ЦФО застройщики получили ЗОСК, еще для 30% планируется получить ЗОСК до 01.10.2019. На получение ЗОСК в период с 1.10.2019 до 1.01.2020 рассчитывают 2% застройщиков.

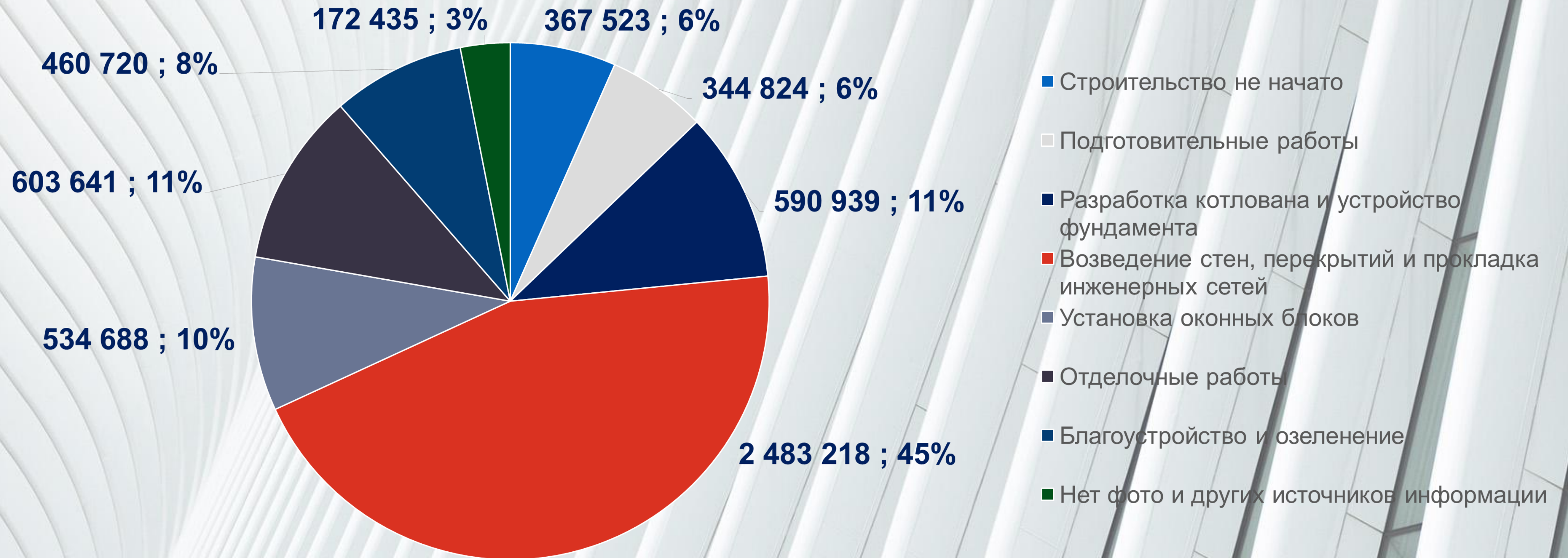
### Способ финансирования достройки дома после 01.07.2019



\* Информацию предоставили 144 из 917 застройщиков, которые охватывают 5 557 988 из 49 223 371 м<sup>2</sup>, т.е. 11,3% текущего строительства в Центральном федеральном округе.



# Этапы выполнения строительных работ по ЦФО\*



\* Информацию предоставили 144 из 917 застройщиков, которые охватывают 5 557 988 из 49 223 371 м<sup>2</sup>, т.е. 11,3% текущего строительства в Центральном федеральном округе.





По 43 % строящегося жилья в Белгородской области застройщики уже получили ЗОСК, еще для 3 % планируется получение ЗОСК до 01.10.2019.

**Способ финансирования достройки дома после 01.07.2019\***

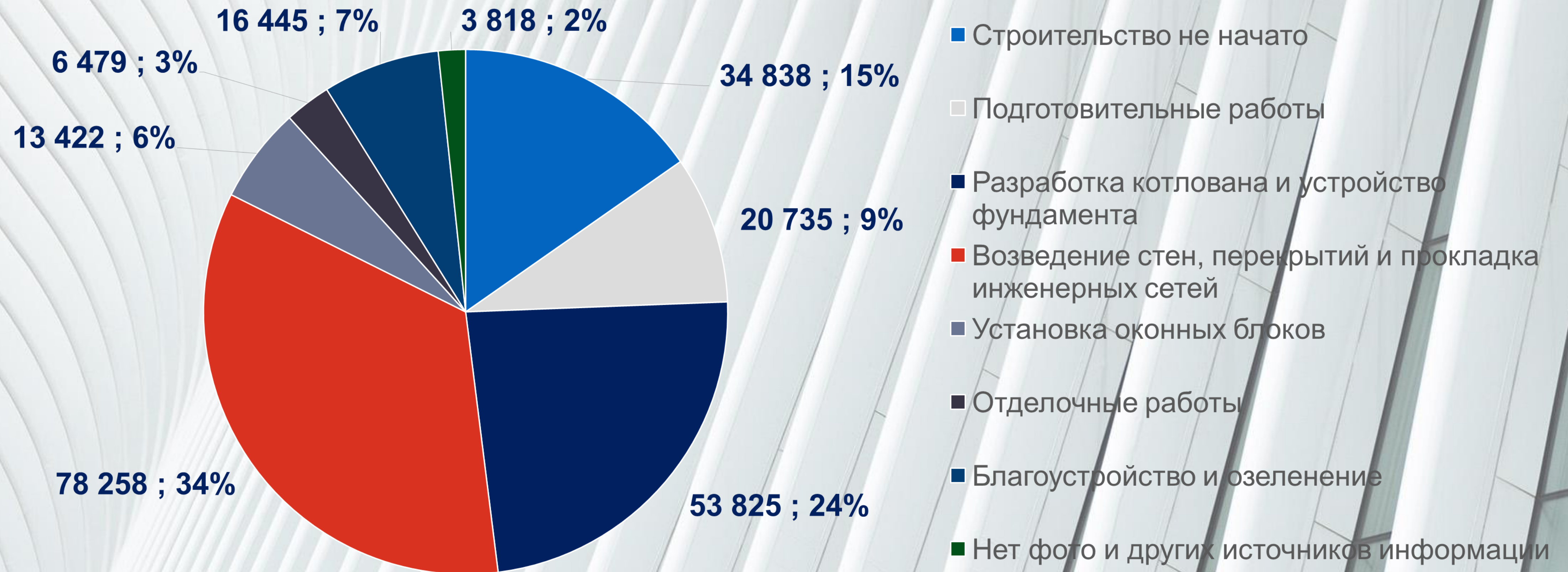


\* Информацию предоставили 8 из 16 застройщиков, которые охватывают 227 820 из 304 658 м², т.е. 74,8% текущего строительства в Белгородской области.





## Этапы выполнения строительных работ по Белгородской области\*



\*Информацию предоставили 8 из 16 застройщиков, которые охватывают 227 820 из 304 658 м², т.е. 74,8% текущего строительства в Белгородской области.





## Учет замечаний НОСТРОЙ при подготовке Федерального закона № 151-ФЗ



### ИСКЛЮЧЕНО

- При переходе на счета эскроу предъявляются требования к Застройщикам, получившим РНС до 01.07.2018;
  - Форма ДДУ устанавливается Росреестром;
- При наличии ЗОСК нельзя переходить на счета эскроу;
- В ДДУ указывается срок ввода объекта в эксплуатацию.

### ДОПОЛНЕНО

- Порядок функционирования Фонда субъекта РФ.





## Учет замечаний НОСТРОЙ при подготовке Федерального закона № 151-ФЗ



### УТОЧНЕНО

- Договор банковского счета не может быть расторгнут, если застройщик является ответчиком в суде;
- При разделе земельного участка предельные показатели исходного ЗУ устанавливаются пропорционально площади образуемого ЗУ.

### НЕ УЧТЕНО

- Не требуется получение ЗОС при переходе на счета эскроу с момента вступления в силу закона;
- Включение в Проектную декларацию дополнительных сведений (о лицах, входящих в группу лиц, о доступной сумме кредита, о количестве заключенных ДДУ).





# Правовое регулирование требований к застройщикам в соответствии с Федеральным законом № 151-ФЗ



Тип застройщика	Вид обеспечения	Требования к застройщику (ст. 3 214-ФЗ)	Целевое использование денежных средств (ст. 18-18.2 214-ФЗ)	Банковское сопровождение (ст. 8-8.3 175-ФЗ)
<b>Застройщик № 1</b> PHC любые	только счета эскроу	—	—	—
<b>Застройщик № 2</b> PHC до 01.07.2018	Фонд	+ в редакции Федерального закона № 304-ФЗ	+ в редакции Федерального закона № 304-ФЗ	+
	счета эскроу	—	—	+ (только в части статьи 8.3)
<b>Застройщик № 3</b> PHC после 01.07.2018	Фонд	+ в редакции Федерального закона № 151-ФЗ	+ в редакции Федерального закона № 151-ФЗ	+
	счета эскроу	+ в редакции части 20 статьи 15 Федерального закона № 151-ФЗ ( <i>усеченные требования</i> )	+ (только в отношении денежных средств, поступающих по обязательствам, возникшим до 01.07.2019)	—
<b>Застройщик № 4</b> PHC до 01.07.2018	только Фонд	+ в редакции Федерального закона № 304-ФЗ	+ в редакции Федерального закона № 304-ФЗ	+
<b>Застройщик № 5</b> PHC после 1.07.2018	только Фонд	+ в редакции части 20 статьи 15 Федерального закона № 151-ФЗ ( <i>усеченные требования</i> )	+ в редакции Федерального закона № 151-ФЗ	+





# 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](mailto:info@nostroy.ru)



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