



Рынок жилищного строительства: переходный период. Россия и ДФО

Национальное
объединение строителей

2019 г.



Показатели Нац.проекта «Жилье и городская среда» на 2019 год пока не достигнуты

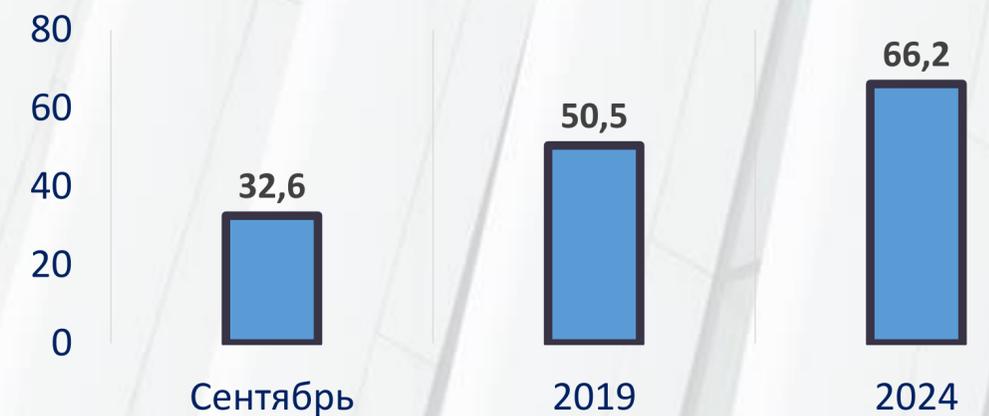
Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредитованию, %



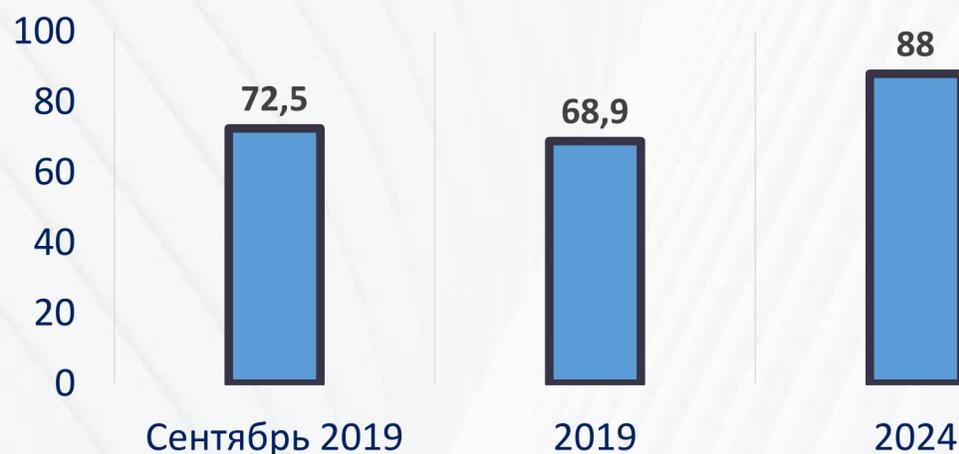
Количество предоставленных ипотечных кредитов, ед.



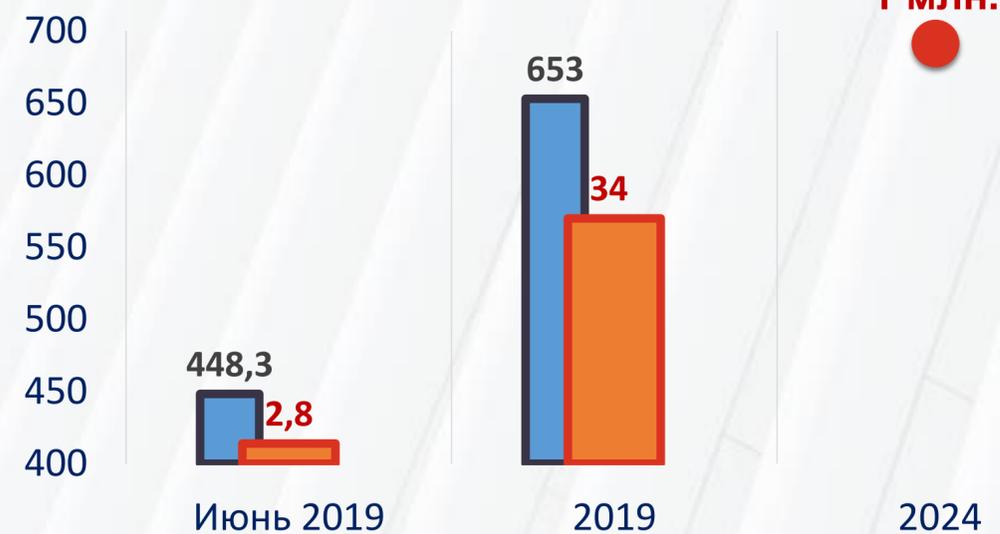
Объем строительства МКД, профинансированного за счет ипотечного кредитования, %



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



Количество действующих ДДУ, тыс. ед.



Увеличение объема строительства, млн. кв. м.





Текущий объем строительства жилья, тыс.кв.м





Выдача разрешений на строительство

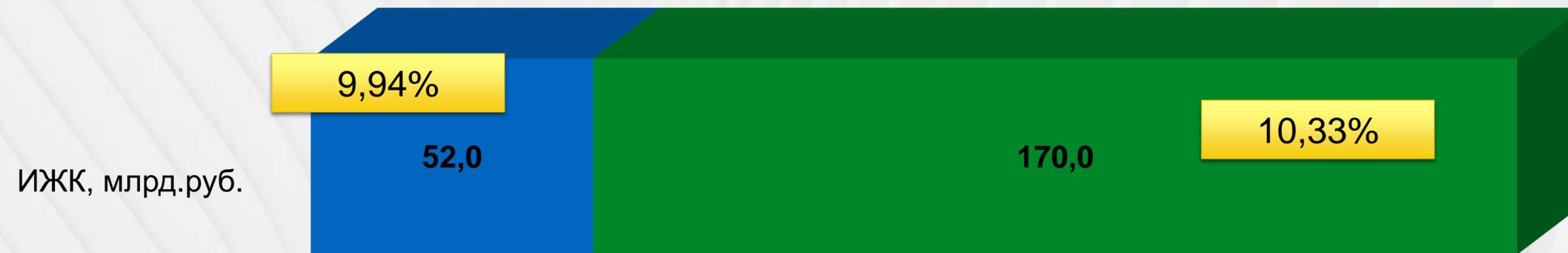


Скорость выдачи разрешений на строительство в 2019 году резко упала. Если в 2018 году в день выдавались разрешения на строительство в среднем 2779 квартир, то в первом полугодии 2019 года всего 357, а в III квартале скорость упала до 54. Темпы вывода в строительство и/или продажу нового жилья также снижаются. Расчетная скорость продаж в III квартале превышает скорость вывода на продажу новых квартир



Объем ипотечного кредитования в РФ

■ Первичный рынок ■ Вторичный рынок



- 10% по сравнению с 2018 г.



Объем ипотечного кредитования в ДФО

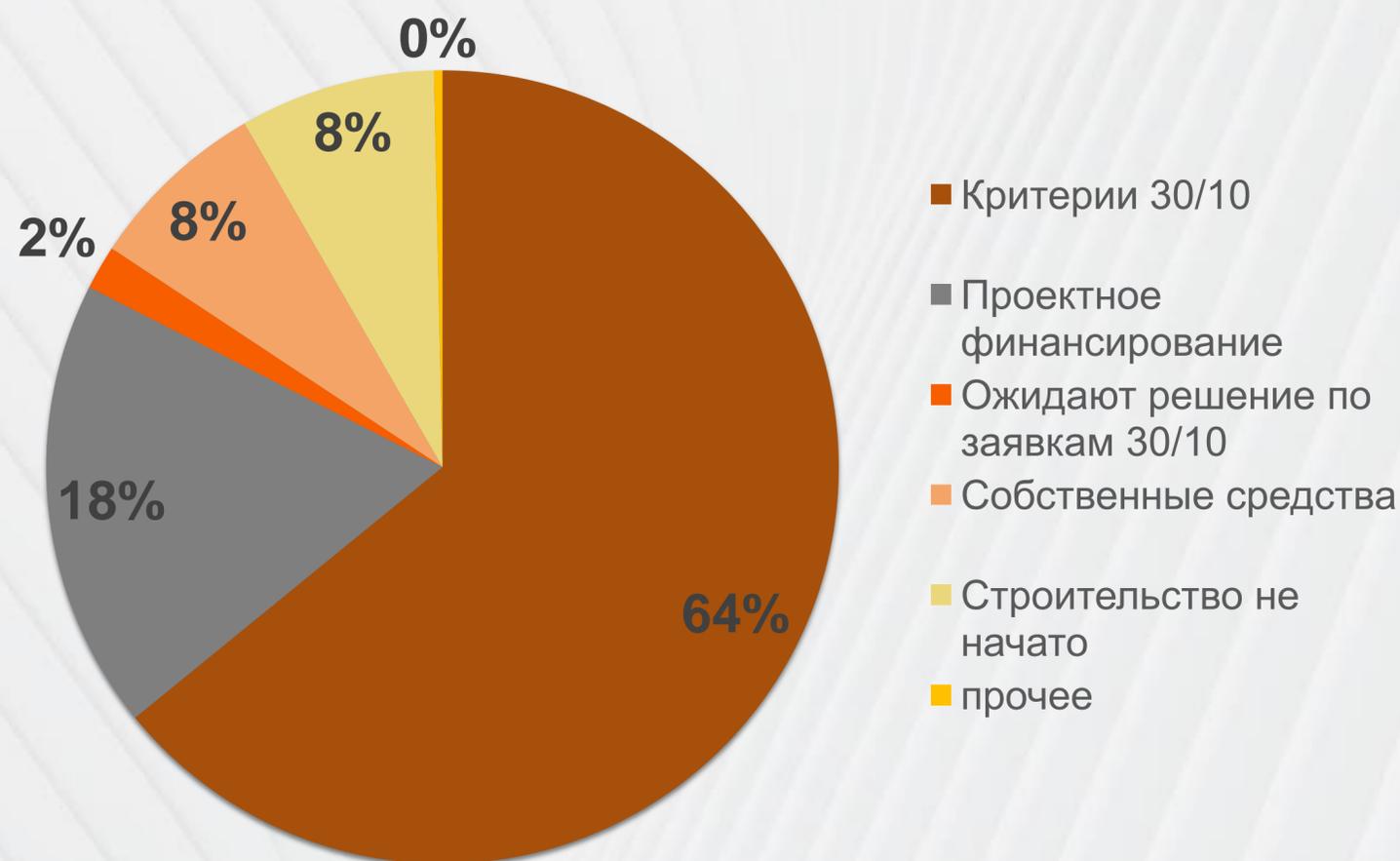
■ Первичный рынок ■ Вторичный рынок



- 14% по сравнению с 2018 г.



Распределение рынка по источникам финансирования



Текущий объем строительства

116 млн.кв.м. (без учета проблемных объектов)

Критерии 30/10:

74,7 млн.кв.м.

Проектное финансирование:

21,4 млн.кв.м.

Иное: 20,4 млн.кв.м.

2,1 млн.кв.м. – ожидают решение по заявкам 30/10

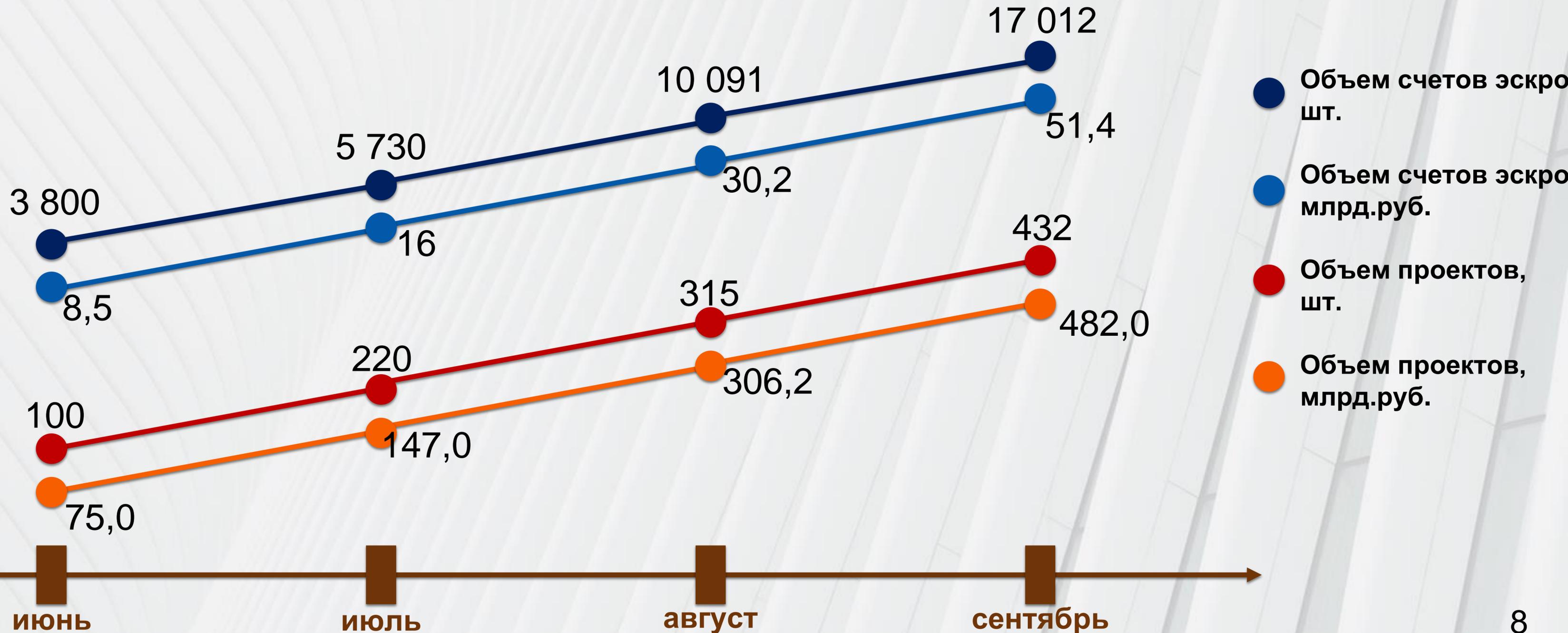
8,6 млн.кв.м. – собственные средства застройщика

9,3 млн.кв.м. – строительство не начато

0,4 млн.кв.м. – информация отсутствует

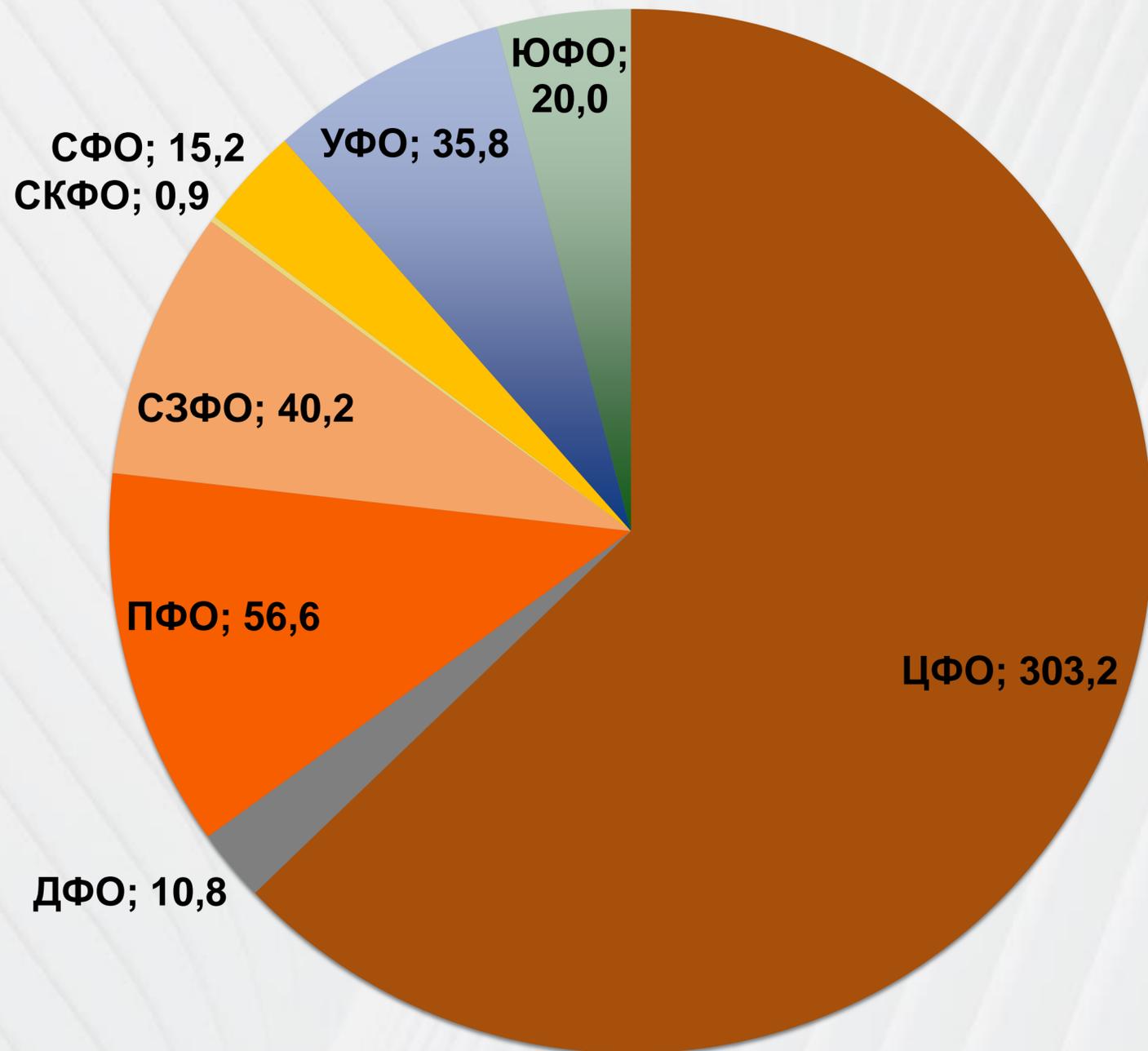


Динамика перехода на проектное финансирование





Объем предоставленного проектного финансирования, млрд.руб.



Субъекты РФ, где не открыта ни одна кредитная линия:

ЦФО:

Брянская обл.
Смоленская обл.
Рязанская обл.

ДФО:

Забайкальский край
Сахалинская обл.
Магаданская обл.
Еврейская АО
Чукотский АО

ПФО:

Респ. Марий Эл

ЮФО

Респ. Крым
Респ. Адыгея

УФО:

Ямао-Ненецкий АО

СЗФО:

Псковская обл.
Новгородская обл.
Мурманская обл.
Ненецкий АО

СКФО:

Кабардино-Балкарская
респ.
Респ. Дагестан
Респ. Северная Осетия
Карачаево-черкесская
респ.

СФО

Кемеровская обл.
Респ. Хакасия
Томская обл.
Респ. Алтай
Респ. Тыва



Распределение рынка ДФО по источникам финансирования



Текущий объем строительства

2 447 тыс.кв.м.
161 застройщик

Критерии 30/10:

1 553 тыс.кв.м.
101 застройщик

Проектное финансирование:

507 тыс.кв.м.
39 застройщиков

Иное:

418 тыс.кв.м.
30 застройщиков



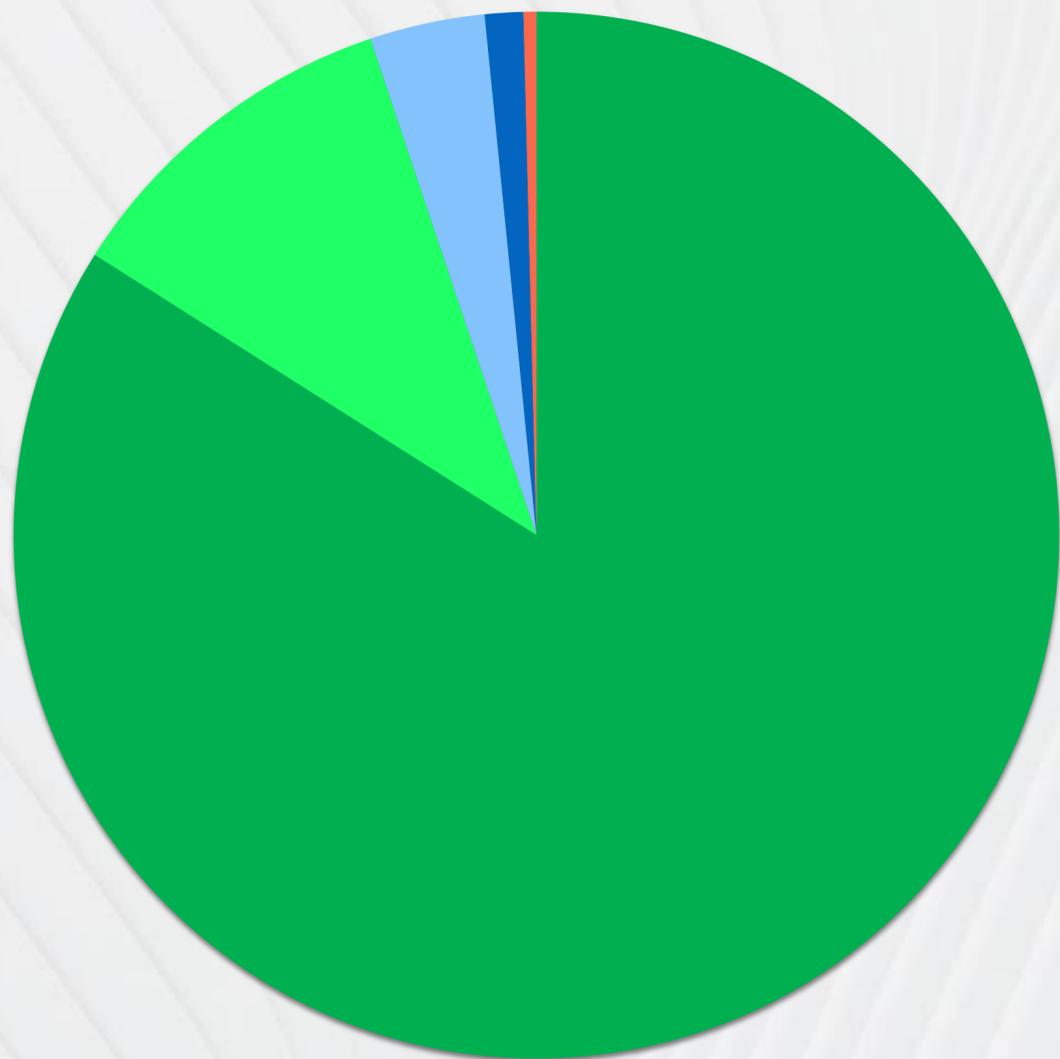
Распределение рынка ДФО по источникам финансирования (по субъектам РФ)



ТЫС. КВ.М.



Распределение рынка проектного финансирования ДФО по банкам



- Сбербанк: 425 тыс.кв.м
- Банк.Дом.рф: 55 тыс.кв.м
- ФК Открытие: 18 тыс.кв.м
- Промсвязьбанк: 6 тыс.кв.м
- ПАО Азиатско-Тихоокеанский Банк: 2 тыс.кв.м

Субъект РФ (ДФО)	Кол-во банков
Сахалинская область	1
Приморский край	3
Республика Саха (Якутия)	2
Республика Бурятия	2
Хабаровский край	3
Амурская область	2



Банкротство застройщиков: причины и меры профилактики

Национальное
объединение строителей

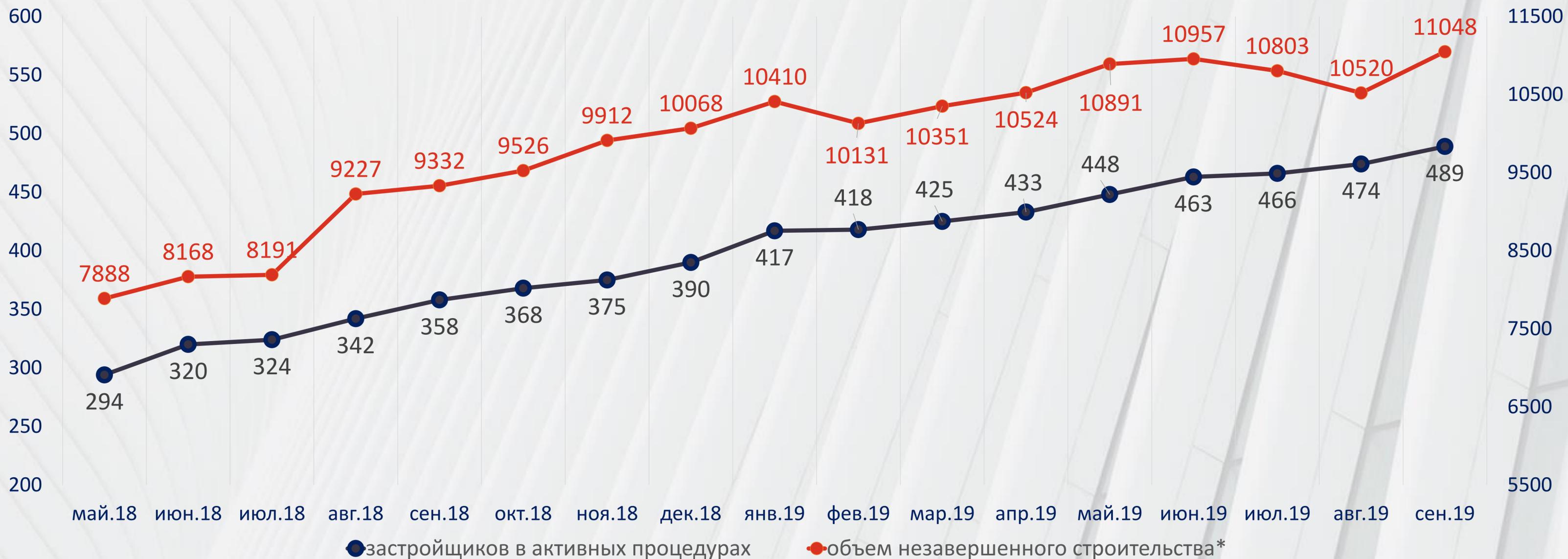
2019 г.



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



Причины банкротства

ДО 01.07.2019 г.

- Кризис 2015-2016 гг. после резкого повышения ключевой ставки
- Часто меняющиеся правила работы рынка

ПОСЛЕ 01.07.2019 г.

- Недоступность проектного финансирования
- Отсутствие альтернативных источников финансирования



Совершенствование законодательства с учетом интересов застройщиков



- **Использование в отношении застройщика процедуры финансового оздоровления.**
- **Предусмотреть правовой механизм передачи портфеля в другой банк с гарантией продолжения финансирования в соответствии со всеми условиями кредитного договора в случае отзыва лицензии у уполномоченного банка**
- **Определить перечень оснований для приостановки финансирования проекта банком**
- **Предусмотреть ответственность банка за задержку финансирования перед застройщиком в случае, если застройщик понес финансовые потери по вине банка**
- **В законодательстве о банкротстве застройщиков учесть интересы кредиторов третьей и четвертой очереди**



Меры по увеличению доступности проектного финансирования

- 1. Принять меры по увеличению финансовой устойчивости застройщиков и урегулированию взаимоотношений с банками.**
 - Запрет на капитализацию процентной ставки.
 - Установление предельного числа банковских комиссий и плат.
 - Установление запрета на увеличение ставки проектного финансирования в ходе строительства.
 - Предоставление возможности зачета встречных однородных требований.
 - Внедрение механизма выкупа инфраструктурных объектов, а также предоставление проектного финансирования на строительство таких объектов по 0 ставке.
- 2. Внести изменения в налоговое законодательство в целях снижения налогового бремени и совершенствования налогового учета.**
- 3. Принять меры по развитию института гарантирования ДОМ.РФ.**
- 4. Отменить избыточные требования в отношении застройщиков, перешедших на механизм эскроу-счетов.**



Меры по поддержке строительной отрасли

- ✓ **Увеличение объемов строительства жилищного фонда социального использования и арендного жилья.**
- ✓ **Защита малого и среднего предпринимательства в строительной сфере.**
- ✓ **Проведение индексации сметных нормативов.**
- ✓ **Развитие индустрии строительных материалов и проектов индустриального домостроения.**
- ✓ **Обеспечение жилищного строительства земельными ресурсами.**
- ✓ **Снижение расходов по подключению к инженерным сетям.**



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



www.nostroy.ru