



Ассоциация
«Общероссийская негосударственная
некоммерческая организация – общероссийское
отраслевое объединение работодателей
«Национальное объединение
саморегулируемых организаций, основанных
на членстве лиц, осуществляющих
строительство»

ПРЕЗИДЕНТ

ул. М. Грузинская, д. 3, Москва, 123242
Телефон/факс: (495) 987-31-50
E-mail: info@nostroy.ru
<http://www.nostroy.ru>
ОКПО 94161063, ОГРН 1097799041482
ИНН/КПП 7710478130/770301001

штамп регистрации

На № _____ от _____

Об исполнении пункта 2.2 Протокола совещания
от 04.10.2019 № ВМ-П9-84пр

Во исполнение пункта 2.2 протокола совещания у Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко от 04.10.2019 № ВМ-П9-84пр (далее – Протокол) и в соответствии с письмом Минстроя России от 30.10.2019 № 41009-НС/08 Ассоциация «Национальное объединение строителей» (далее – Ассоциация) сообщает следующее.

В целях проведения анализа проблем, возникающих при получении проектного финансирования застройщиками, осуществляющими строительство в малых городах, Ассоциацией при поддержке Национального объединения застройщиков жилья организован опрос застройщиков. Была проанализирована база данных проектов жилищного строительства в городах численностью до 100 тысяч человек.

В настоящее время в малых городах осуществляется строительство 3,9 млн кв. м жилья. Строительство осуществляют 241 застройщиков из 40 регионов строительства, 113 из которых являются членами саморегулируемых организаций. В 42 субъектах Российской Федерации строительство в городах численностью до 100 тысяч человек не осуществляется. По состоянию на 19.11.2019 в опросе приняли участие 77 застройщиков из 27 регионов. Опрос проводится по трем категориям застройщиков, которые имеют выданные разрешения на строительство:

первая категория – застройщики, которые после 01.07.2019 не вывели в продажу новые проекты;

вторая категория – застройщики, которые после 01.07.2019 вывели в продажу новые проекты и получили проектное финансирование;

Министерство строительства и
жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации

ул. Садово-Самотечная, д.10,
строение 1, г.Москва, 127994

третья категория – застройщики, которые осуществляют строительство объектов, по которым ДДУ заключались до 01.07.2019, но отсутствуют заключения о степени готовности проекта строительства.

Первая категория: По данным Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ) из 3,9 млн кв м жилья, на которые получены разрешения на строительство в малых городах, не выведено в продажу 1,3 млн кв. м (33%). В отношении 34 объектов – 275 тыс. кв м (7%) – строительство не начато.

Анализ полученных ответов показал, что основными причинами, по которым застройщики в малых городах не выводят в продажу новые проекты, являются следующие (предлагалось несколько вариантов ответов):

- неприемлемые расходы на оплату банковских и связанных с ними услуг при проектном финансировании (44,8%);
- неприемлемые условия по обеспечению кредита (31%);
- требуется время для изменения сложившейся схемы работы компании (27,6%);
- неприемлемые требования к доле собственных средств застройщика в проекте (24,1%);
- неприемлемые риски снижения спроса (17,2%).

72,4% опрошенных застройщиков из первой категории отметили, что их компании обращались за проектным финансированием, в том числе 44,8% подавали заявку в банк, 27,6% консультировались устно, но заявку не подавали.

Из тех застройщиков, которые подавали заявку, 70% указали, что банк отказал им в проектном финансировании, в отношении 10% застройщиков заявка была одобрена, но на меньшую сумму, 20% застройщиков указали, что банк одобрил сумму кредита, которая была указана в заявке.

Фактический срок рассмотрения заявки на получение проектного финансирования составил для 16,7% застройщиков – 30-45 дней, для 25% застройщиков – 45-90 дней, для 50% застройщиков – от 3 до 6 месяцев, для 8% застройщиков – более 6 месяцев.

Основные причины отказа в проектном финансировании:

- низкая маржинальность проекта (28,6%);
- отсутствие необходимого обеспечения исполнения обязательств по кредиту (28,6%);
- недостаточность собственных средств застройщика (14,3%);
- банк не заинтересован работать с размером кредита, необходимого застройщику (14,3%);
- неполный комплект документов (14,3%);

28,6% застройщиков отметили, что причины отказа неизвестны.

Вторая категория: Застройщики, которые вывели в продажу новые проекты, то есть получили проектное финансирование, указали, что наиболее активны в малых городах Сбербанк, Банк ДОМ.РФ, ВТБ. Есть единичные случаи получения проектного финансирования в Альфа-Банке, Промсвязьбанке, Газпромбанке.

59,1% застройщиков, получивших проектное финансирование, не видят положительных тенденций в развитии механизма проектного финансирования, 18,2% отметили тенденцию к развитию конкуренции банков в регионах.

Третья категория: Среди застройщиков, осуществляющих строительство объектов, по которым договоры долевого участия заключались до 01.07.2019, но объект не достиг необходимой степени готовности, 83,3% отметили, что осуществляют строительство на средства ранее заключенных договоров участия в долевом строительстве, у 16,7% застройщиков отсутствуют варианты финансирования, 5,6% используют средства инвестиционных контрактов. При этом большинство застройщиков отказались от подачи заявки на получение проектного финансирования ввиду неприемлемых условий по его обеспечению.

42,9% застройщиков, из тех, которые подавали заявку на проектное финансирование отметили, что банк отказал в проектном финансировании, 14,3% застройщиками банк одобрил проектное финансирование в сумме меньшей, чем указана в заявке, 42,9% застройщиков получили одобрение банка на выдачу проектного финансирования на сумму, которая была указана в заявке.

Основные причины отказа банка в проектном финансировании:

- недостаточность собственных средств застройщика (100%);
- низкая маржинальность проекта (66,7%);
- наличие исков дольщиков к застройщику по другим проектам (33,3%);
- отсутствие необходимого обеспечения исполнения обязательств по кредиту (33,3%);
- неполный комплект документов (33,3%).

Фактический срок рассмотрения заявки на получение проектного финансирования составил для 12,5% застройщиков – 10 – 30 дней, для 12,5% застройщиков – 30 – 45 дней, для 12,5% застройщиков – 45-90 дней, для 37,5% застройщиков – от 3 до 6 месяцев, для 25% застройщиков – более 6 месяцев.

Приведенный данные свидетельствует о том, что в малых городах существует высокий процент отказов банков в предоставлении проектного финансирования. Основная причина отказов заключается в недостаточности собственных средств застройщиков и низкой маржинальности проектов. В целях стимулирования объемов строительства в малых городах считаем целесообразным поручить Банку России и АО «ДОМ.РФ» разработать специальные программы кредитования застройщиков, осуществляющих строительство в городах численностью до 100 тысяч человек. Кроме того, требуется активизация деятельности АО «ДОМ РФ» по предоставлению гарантий застройщикам, осуществляющим строительство в малых городах, при получении проектного финансирования.

А.Н. Глушков

Место для подписи