



**Ситуационный центр НОСТРОЙ**

**Векторы развития  
рынка жилищного строительства**

**9 июня 2021 года**

**НОСТРОЙ**  
НАЦИОНАЛЬНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

# НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

**225** строительных СРО

**74** субъекта РФ

**95 115** компаний,  
Членов СРО в области строительства,  
реконструкции, капитального ремонта  
и сноса объектов

**109,04 млрд.** рублей  
суммарный размер средств компенсационных фондов,  
размещенных действующими СРО на специальных  
банковских счетах

**4 млн.** человек  
Среднесписочная численность  
работников организаций – членов СРО

**217 766** специалистов  
В Национальном реестре специалистов  
в области строительства

**23,6 трлн.** рублей  
Выручка строительных организаций –  
членов СРО в 2019 году

**1,99 трлн.** рублей  
Уплачено налогов строительными  
организациями – членами СРО в 2019 году

## 27 марта 2020 г. был создан Ситуационный центр по поддержке строительной отрасли

### СИТУАЦИОННЫЙ ЦЕНТР по поддержке строительной отрасли



- Полная приостановка деятельности строительных организаций
- Запрет на работу строительных организаций, не включенных в разрешительные списки ОГВ и МСУ
- Режим пропусков
- Одновременное действие сразу нескольких ограничений

Поступило около **200** предложений от СРО, строительных организаций, профессиональных сообществ

#### Противоковидные мероприятия

- Методика НОСТРОЙ по профилактике распространения COVID-19 при выполнении подрядными организациями работ по строительству

#### Антикризисные меры поддержки бизнеса

- **41** предложение учтено в нормативных правовых актах

#### Общенациональный План действий

- **32** предложения включены в План

#### Трансформация делового климата — 2021

- **8** предложений включены в «дорожную карту» на 2021 год

#### Трансформация делового климата

- более **50** предложений на рассмотрении к включению в «Дорожную карту» на будущий период

# Предоставление займов членам СРО

В 2021 году **77 СРО** провели общие собрания и внесли изменения во внутренние документы, необходимые для предоставления займов своим членам:

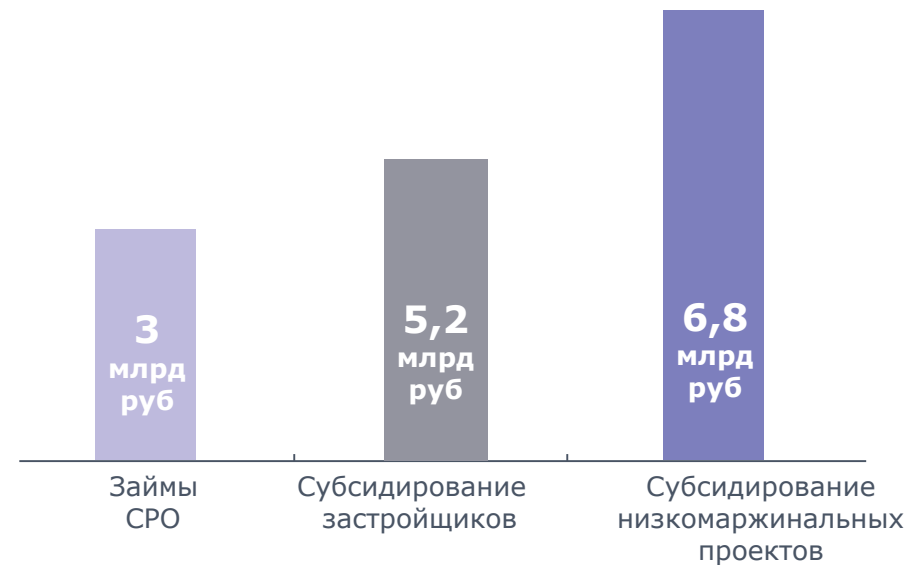


Общая сумма контрактов, поддержанных выдачей займов составляет ~ **32 млрд рублей**



**1,191 млрд рублей** должны быть израсходованы на уплату заработной платы, что покрывает оплату труда **27 тыс. работников**

**45 СРО** выдали своим членам **172 займа** на общую сумму **3,041 млрд рублей**



# Регулирование в сфере ценообразования в строительстве

## МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

(Приказ Минстроя России  
от 04.08.2020 № 421/пр)

- Включены расходы на банковскую гарантию.
- Включены расходы на страхование объекта.
- Включены расходы на обеспечение условий труда (мероприятия по предотвращению распространения вирусных инфекций)

## МЕТОДИКА РАСЧЕТА ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

(Постановление Правительства от  
23.12.2016 № 1452,  
Приказ Минстроя России от 05.06.2019  
N 326/пр)

- Разработка индексов с применением расчетного метода
- Конъюнктурный анализ строительных ресурсов
- Переход на индексы по элементам прямых затрат

## МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДНЕМЕСЯЧНОГО РАЗМЕРА ОПЛАТЫ ТРУДА РАБОЧЕГО 1 РАЗРЯДА

(Постановление Правительства  
от 23.12.2016 № 1452,  
Приказ Минстроя России  
от 05.06.2019 N 326/пр)

- Индексация заработных плат рабочих, занятых в строительной отрасли

# Ключевые направления дальнейшего развития строительной отрасли

Совершенствование законодательства о территориальном планировании, комплексном развитии городских и сельских территорий

Поиск новых правовых и финансовых механизмов для рынка жилищного строительства (МКД, ИЖС, арендное жилье, ЖСК)

Сокращение технических требований в строительстве

Внедрение цифровых платформ в строительстве

## **УСКОРЕНИЕ СРОКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Повышение квалификации кадров по всем этапам инвестиционно-строительного цикла

Переход от разрешительного порядка допуска строительных компаний к уведомительному

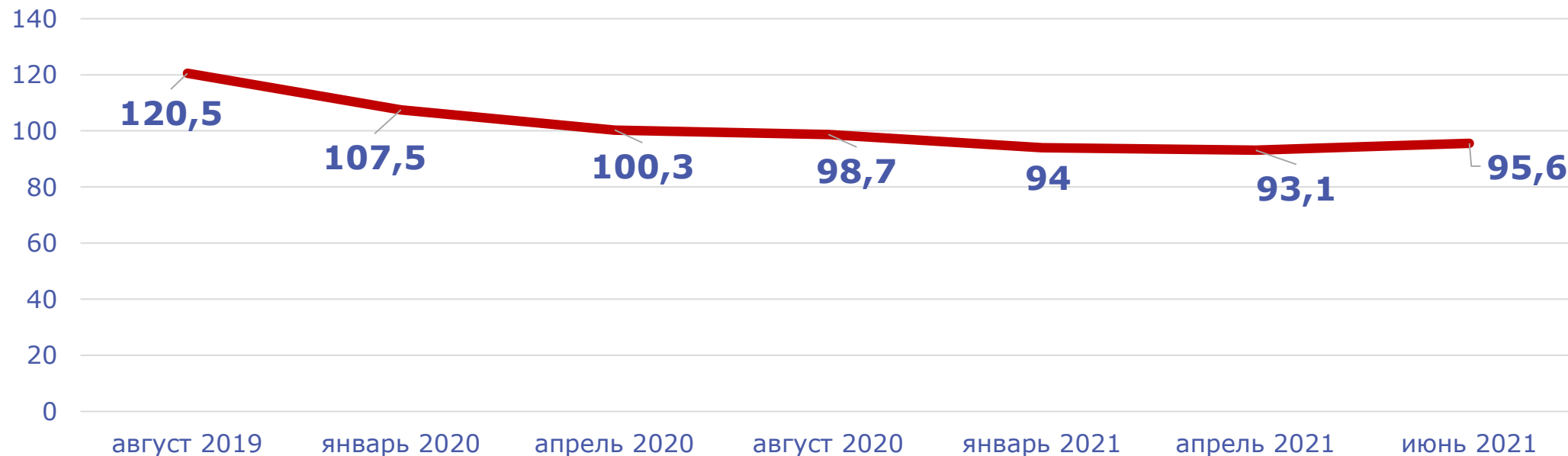
# Необходимость совершенствования механизма проектного финансирования

**Реакция застройщиков на новый механизм финансирования жилищного строительства**



**Сокращение объемов текущего строительства в сегменте МКД**

**Объемы жилья, находящегося в стадии строительства, млн.м2**





# Проникновение проектного финансирования в субъектах Российской Федерации



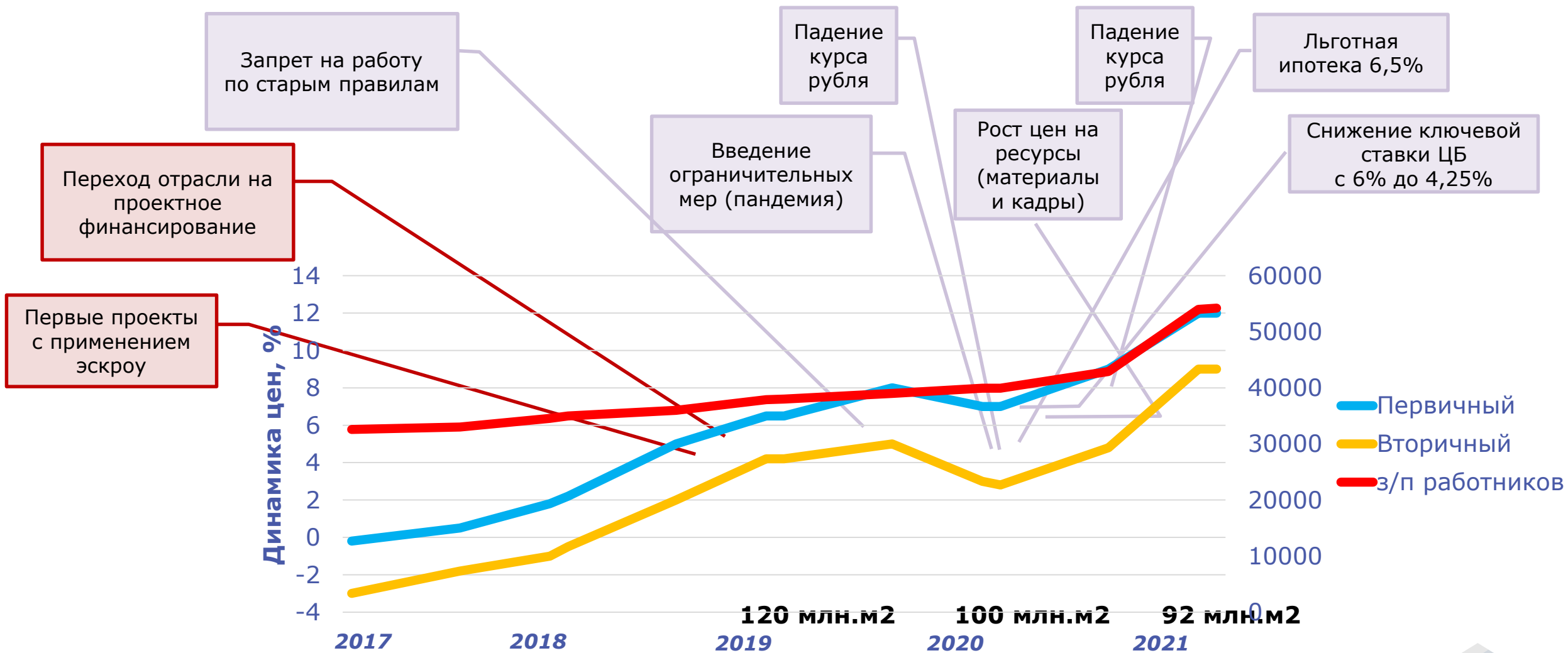
Субъекты Российской Федерации, участвующие в государственной программе субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства (постановление Правительства от 30.04.2020 № 629)



По оценке Правительства России  
**не менее 12 млн м<sup>2</sup>** – резерв для повышения  
объемов жилья в строительстве  
за счет низкомаржинальных проектов



# Переход на проектное финансирование стал первым фактором влияния на рост цен на жилье



## Стабилизация ситуации на рынке жилищного строительства

***Перед государством сегодня  
стоит двойная задача:***

***Увеличить  
ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
ЖИЛЬЯ***

***Сохранить  
ВЫСОКИЙ  
СПРОС***

# Сохранение высокого уровня СПРОСА

## ПРОБЛЕМЫ

- Риск снижения уровня доходов населения;
- Риск повышения ставок по ипотечным кредитам;
- Применение льготной ипотеки в регионах с низкими темпами строительства не обеспечивает поддержание спроса в рамках всего нац.проекта (по РФ).
- В ряде регионов по прежнему предлагают только «квадратные метры», вместо нового качества среды для жизни;

## ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- ✓ **Новое ипотечное меню:**
  - льготная 7% (для перечня субъектов РФ)
  - семейная (2 ребенка и более) 4-5%,
  - сельская 3%,
  - **ИЖС 5-6%**,
  - первое жильё 6% и пр.
- ✓ Долгосрочный характер поддержки (**при стабильных и долгосрочных условиях поддержки не будет резких всплесков спроса, стимулирующих рост цен**)
- ✓ Стимулирование проектов в рамках которых комплексно решаются вопросы **улучшения городской среды.**

# Увеличение уровня ПРЕДЛОЖЕНИЯ

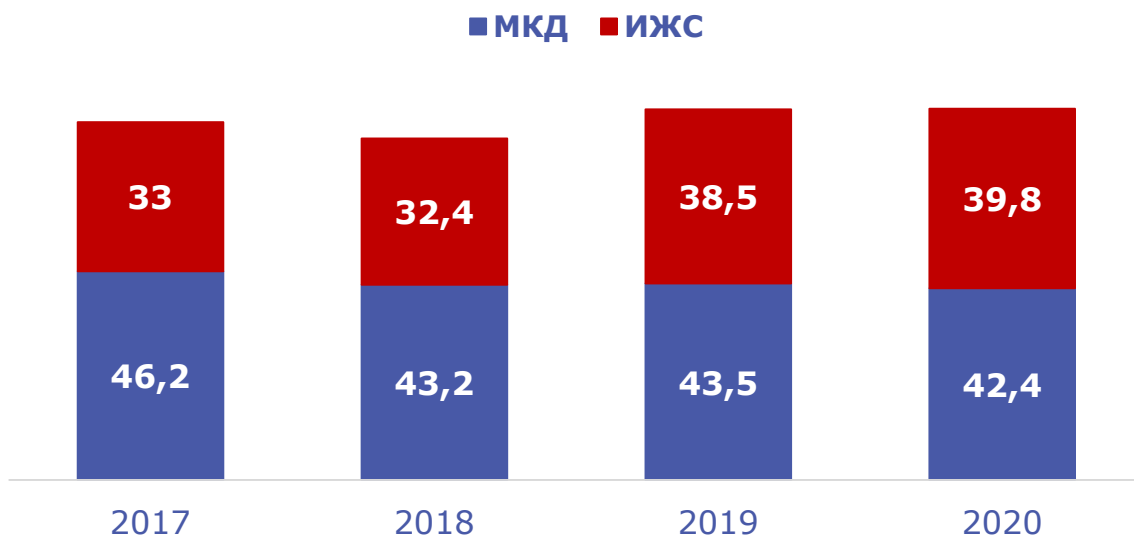
Основной причиной **ухода части застройщиков** с рынка и сокращения портфелей проектов действующих компаний **является низкий уровень доступности проектного финансирования** для небольших региональных застройщиков, либо доступность только одной кредитной линии



# Рост спроса в сегменте ИЖС

Согласно исследованию ДОМ.РФ и ВЦИОМ, мечты россиян об идеальном жилье противоположны реальной ситуации: из квартиры в индивидуальные дома хотят переехать более половины живущих в квартирах (**59%**, или **23,2 млн семей**)

## Объем ввода жилья, млн.м2



В 2020 году спрос в сегменте ИЖС вырос:

- В сегменте аренды на 15-20%
- В сегменте приобретения в собственность на 25-30%

# Требуется совершенствование правовых и финансовых механизмов развития сегмента ИЖС

## Ключевые факторы

### ЗЕМЛЯ

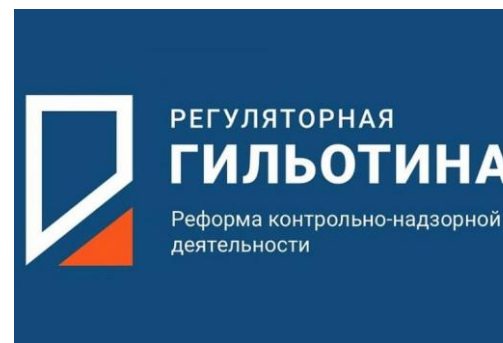
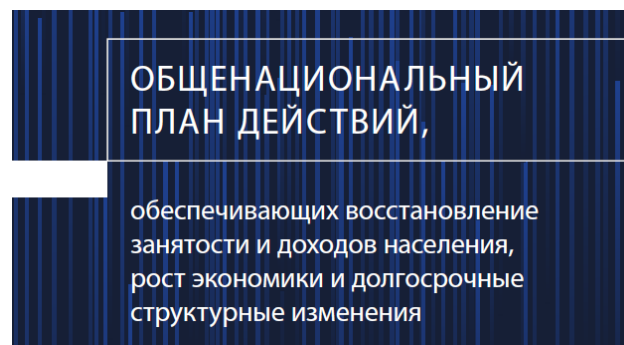
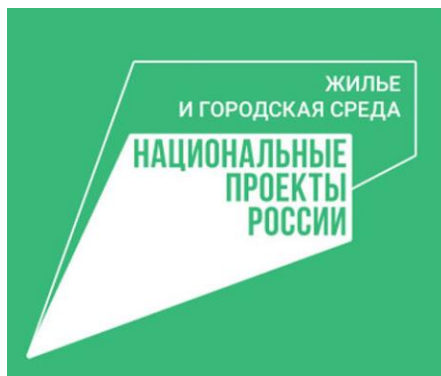
Упрощение процедур предоставления земельных участков для ИЖС на льготных условиях,  
Разрешение строительства ИЖС на землях любых категорий (кроме ООПТ и сельхоз.угодий).  
Градостроительная подготовка земельных участков по ИЖС.  
Формирование банка земельных участков.

### ИПОТЕКА

Разработка и внедрение ипотечных продуктов для ИЖС для всех категорий застройщиков, включая граждан, строящих «хоз.способом».  
Для повышения ликвидности необходимо внедрять реестр типовых проектов ИЖС.

### ИНФРАСТРУКТУРА

Обеспечение частных застройщиков подключением ко всем видам сетей через Региональных операторов ИЖС.  
Установление «выравнивающего платежа» за все виды сетей».  
Развитие системы газоснабжения бытовых потребителей в РФ.  
Социальная инфраструктура для кварталов ИЖС.







123242, г. Москва,  
ул. Малая Грузинская, д. 3



[info@nostroy.ru](mailto:info@nostroy.ru)  
[www.nostroy.ru](http://www.nostroy.ru)



раб. тел.: + 7 (495) 987-31-50



**НОСТРОЙ**  
НАЦИОНАЛЬНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ