

# Массовое жилищное строительство: закон и рынок

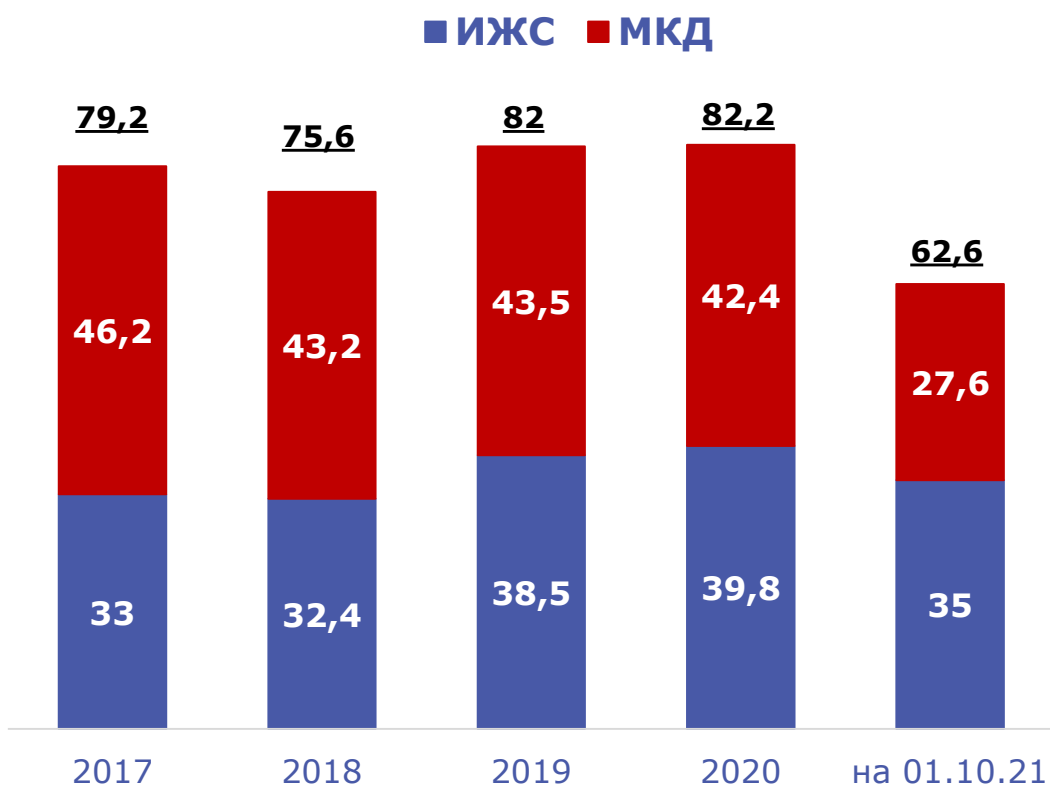


10 ноября 2021

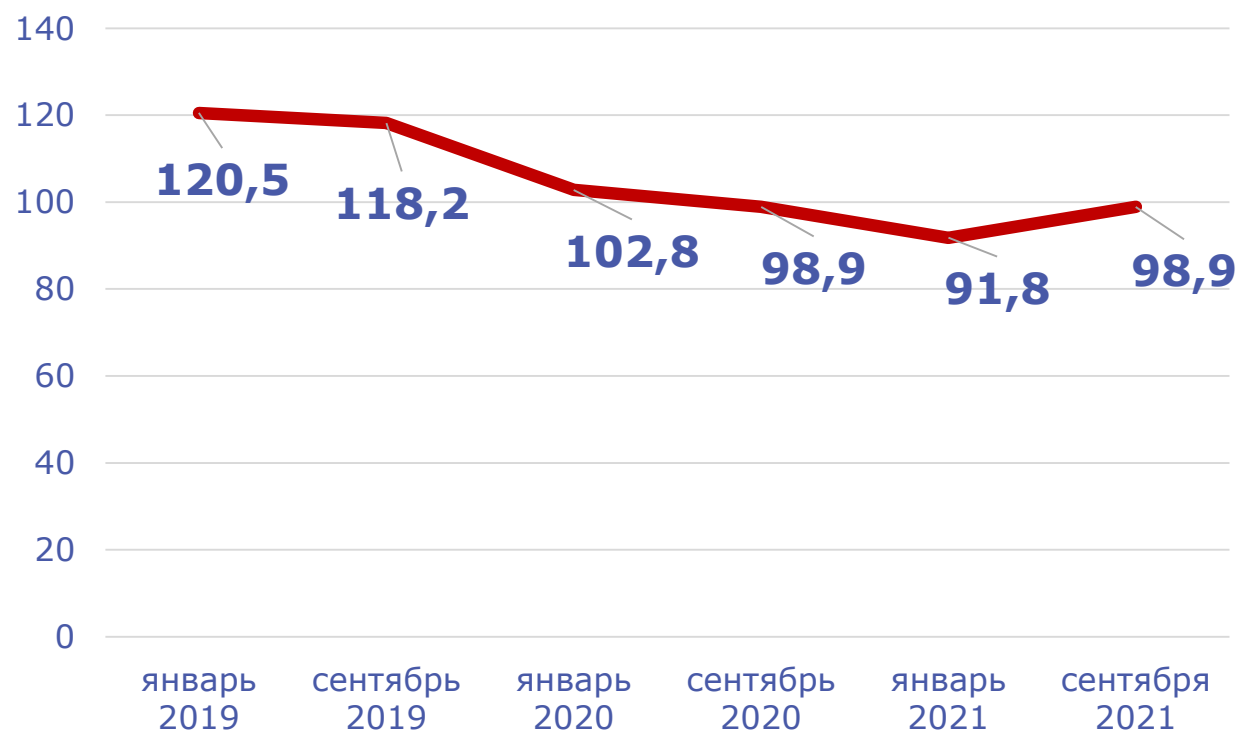
**НОСТРОЙ**  
НАЦИОНАЛЬНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

# Влияние проектного финансирования на сегмент жилищного строительства

## Объем ввода жилья, млн.м2

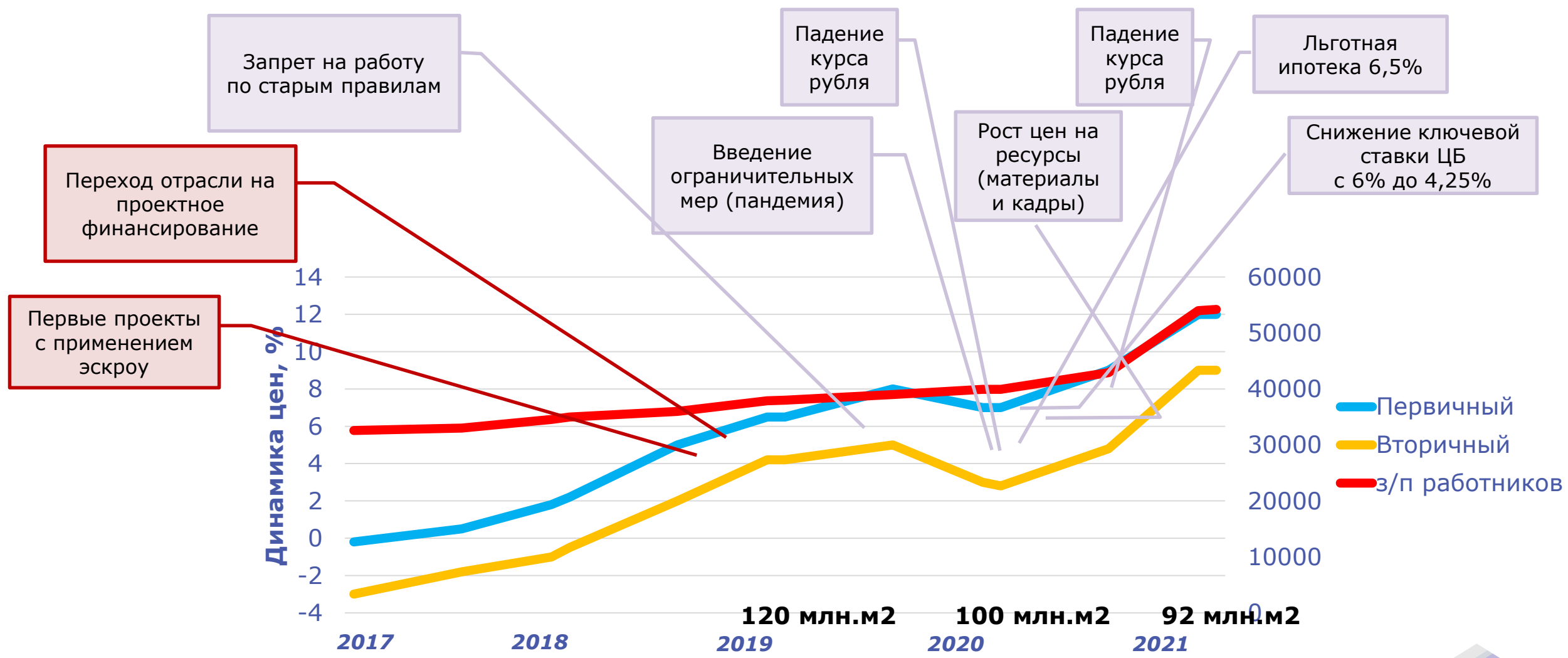


## Объемы жилья в стадии строительства, млн.м2



# Динамика цен на жилье в 2020 году, %

(и факторы влияния)

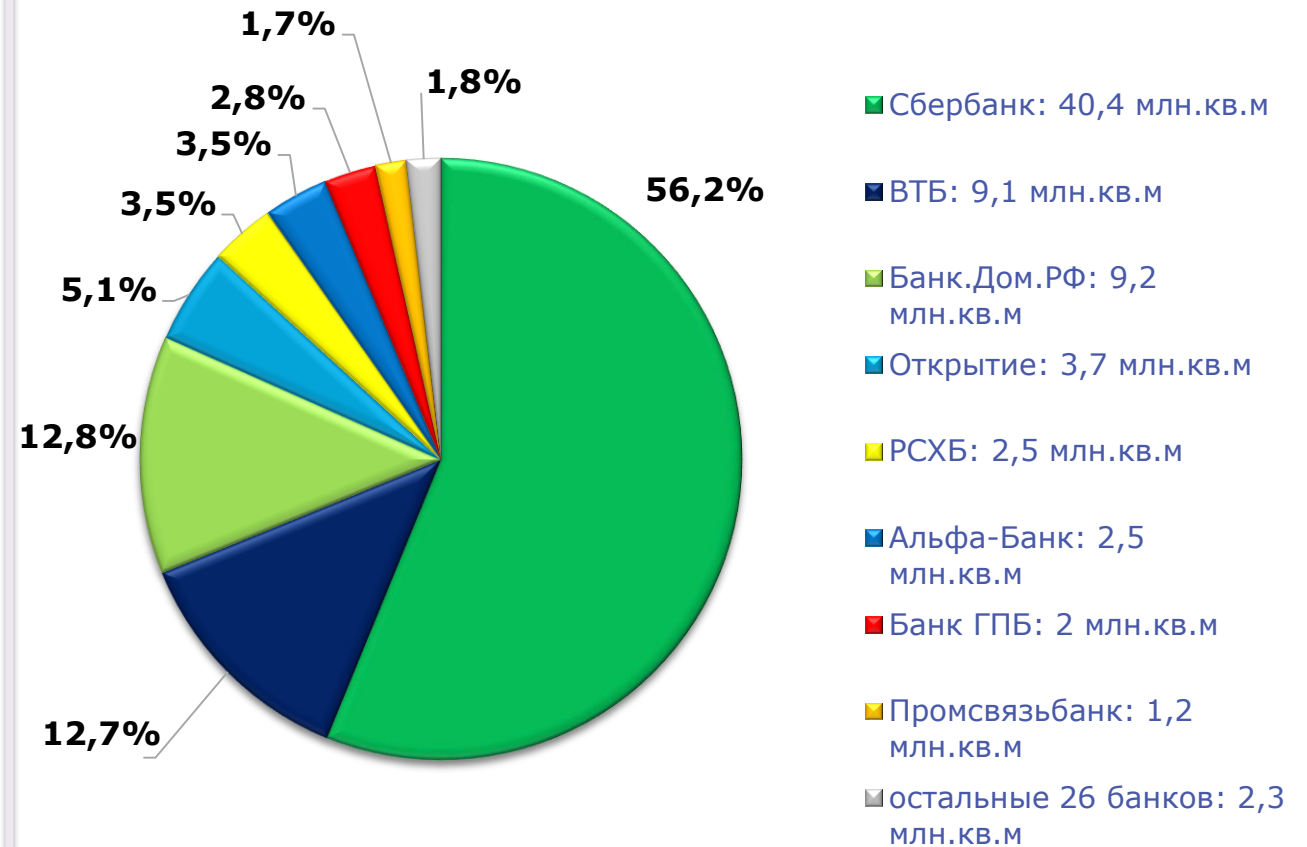


# Текущие показатели проектного финансирования

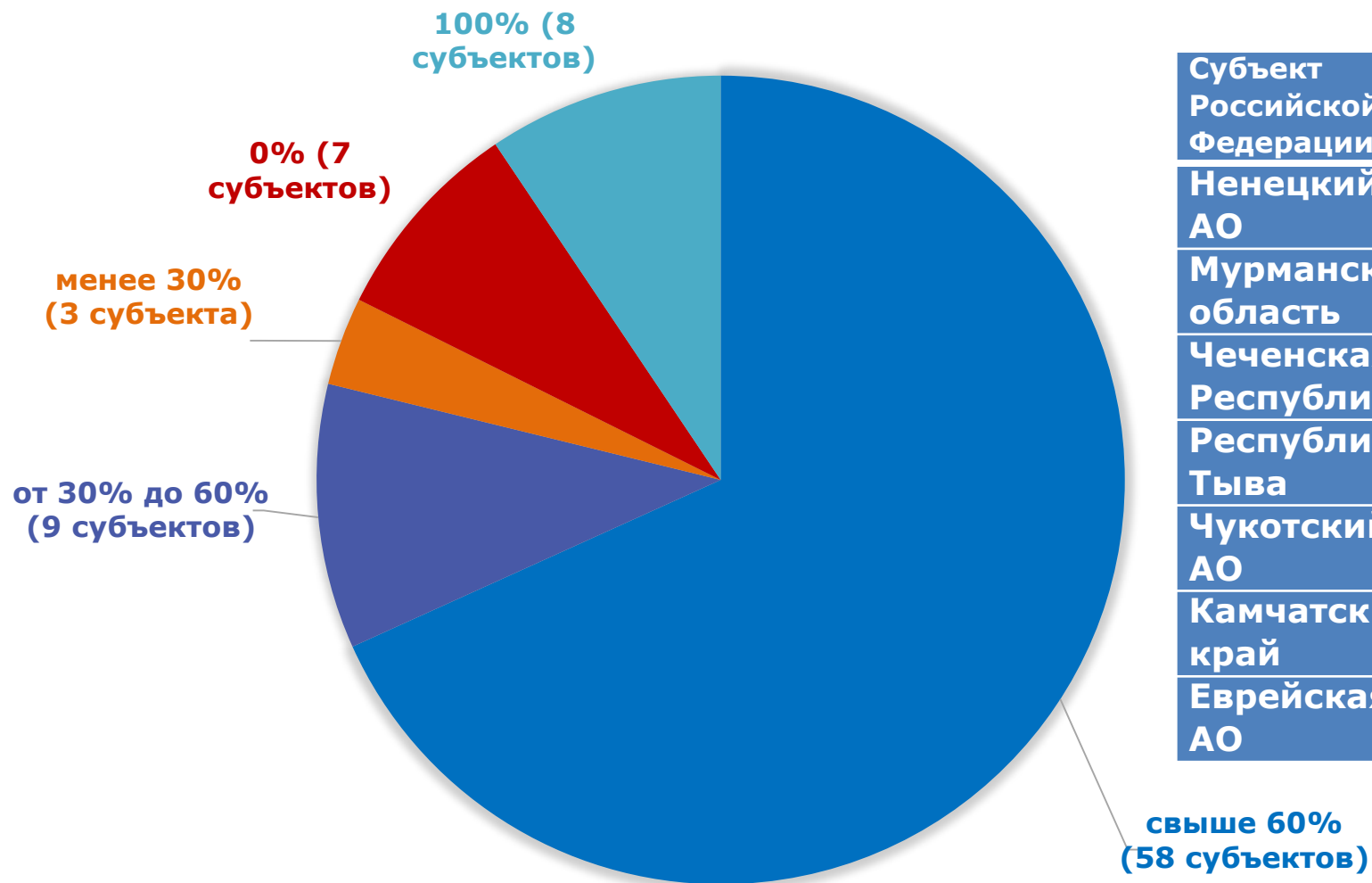
## Объем строящегося жилья МКД в Российской Федерации 98,9 млн м2 (3441 ЮЛ)



## Обеспечение рынка финансированием



# Проникновение проектного финансирования в субъектах Российской Федерации



Субъект Российской Федерации	Строится всего, тыс. кв.м	Использование счетов эскроу	По старым правилам
Ненецкий АО	0	-	-
Мурманская область	1	-	-
Чеченская Республика	63	-	63
Республика Тыва	6	-	-
Чукотский АО	0	-	-
Камчатский край	0	-	-
Еврейская АО	0	-	-

## ❖ **Корректировка Положения Банка России 590-П:**

- ✓ снижение размера собственного участия застройщиков до 5 %;
- ✓ исключение требования о 100% оплате земельных участков, платы за изменение ВРИ и снятие запрета на строительство;
- ✓ снижение размера резерва на непредвиденные расходы до 3%;
- ✓ отмену требований о размерах и сроках гарантийных удержаний в договоре с банком;
- ✓ установление необходимого размера страхования СМР исходя из стоимости строительства, а не из суммы кредитного лимита.

## ❖ **Стандартизация кредитного продукта:**

- ✓ унификация процедуры предоставления ПФ финансирования, установление предельных сроков рассмотрения заявок;
- ✓ развитие филиальной сети банков, рассматривающих заявки на получение ПФ;
- ✓ развитие онлайн - сервисов, применение единого программного комплекса для получения ПФ в электронном виде.

## ❖ **Снижение стоимости ПФ:**

- ✓ исключение всех избыточных банковских комиссий и иных платежей, оптимизация расходов застройщиков по обязательному перечню таких комиссий;
- ✓ проведение строительного аудита в целях подтверждения опыта генерального подрядчика и сметной стоимости строительства силами самих банков.

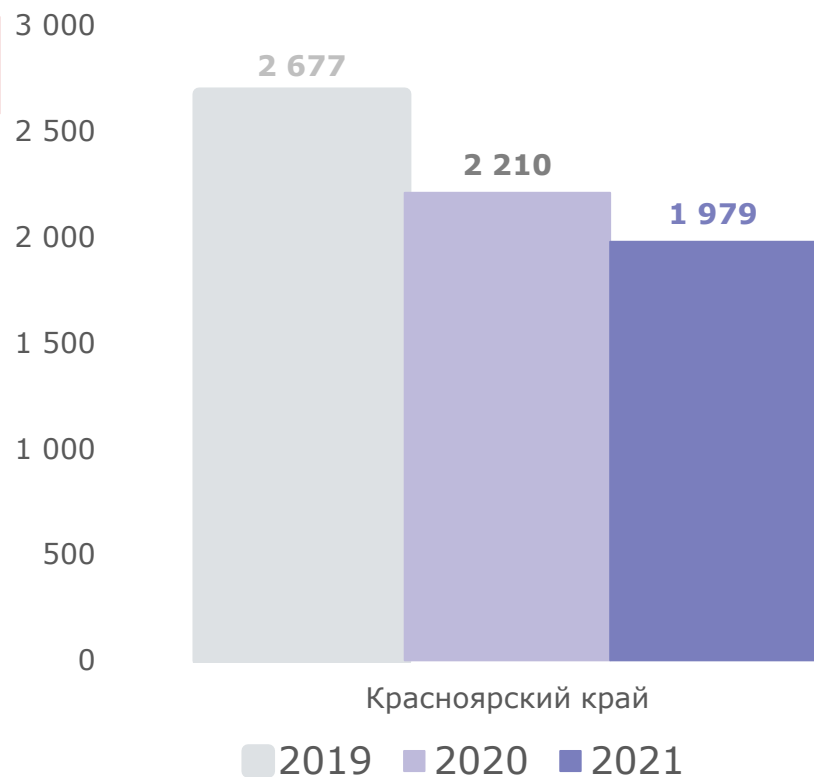
## ❖ **Досрочное раскрытие счетов эскроу:**

- ✓ модель поэтапного раскрытия эскроу
- ✓ риск-ориентированное раскрытие эскроу (полное)
- ✓ риск-ориентированное раскрытие эскроу (пропорциональное).

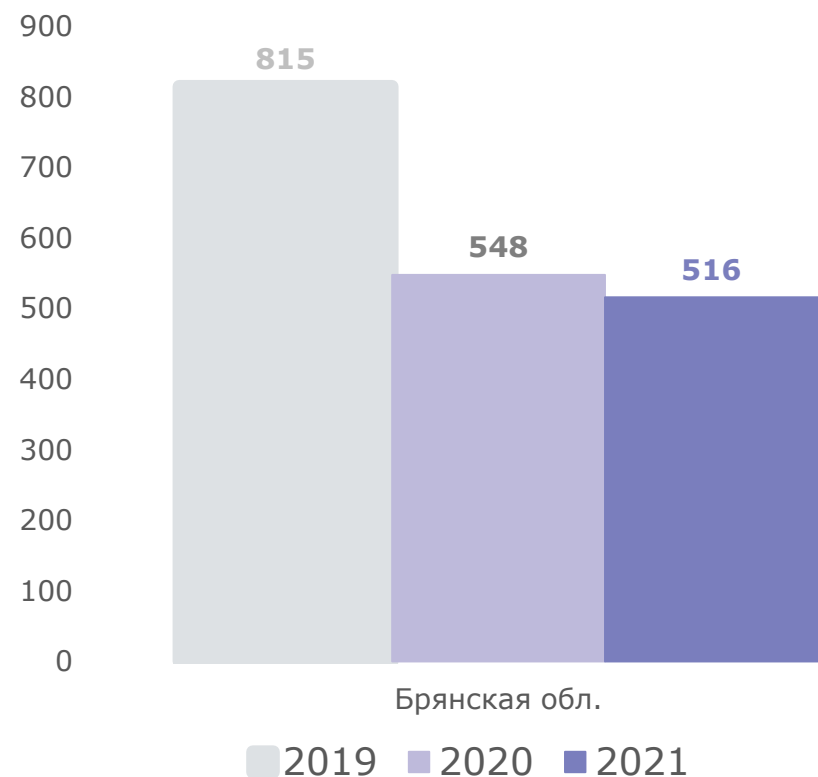
# Объемы жилищного строительства на примере некоторых субъектов РФ

Текущие объемы строительства в Красноярском крае, тыс.м<sup>2</sup>  
Соотношение по годам (на октябрь)

Без учета ИЖС



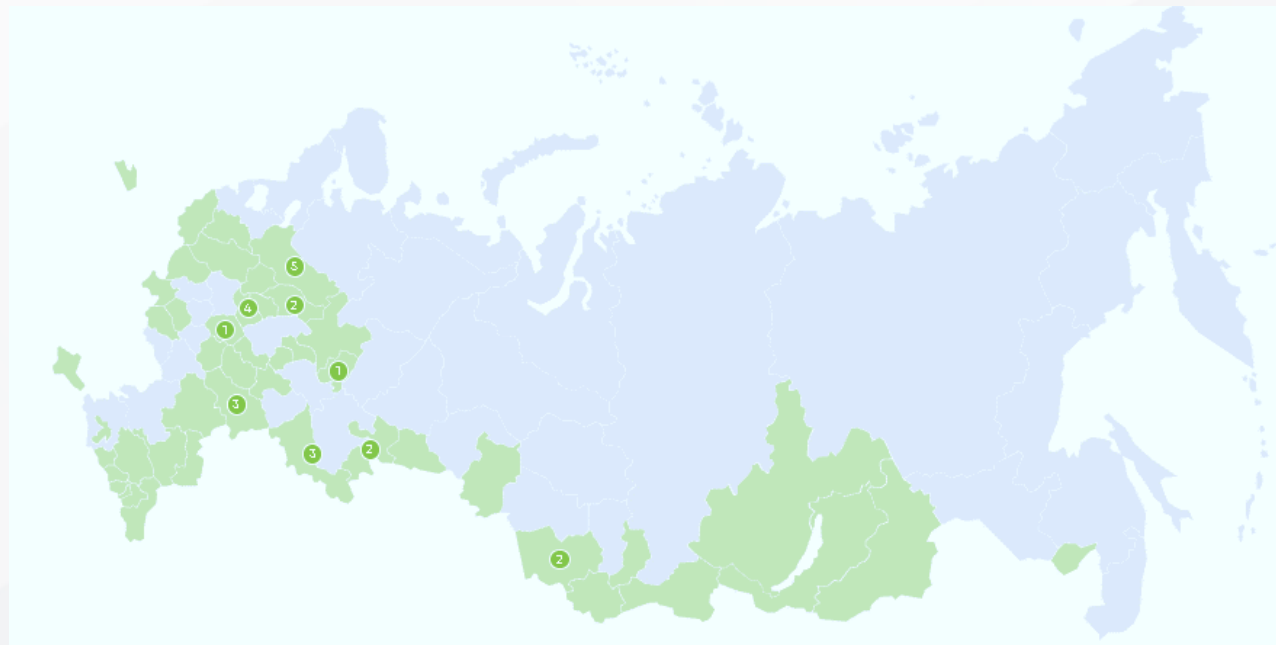
Текущие объемы строительства в Брянской области, тыс.м<sup>2</sup>  
Соотношение по годам (на октябрь)



# Программа субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства

По официальной информации, размещенной на сайте АО «ДОМ.РФ», в период с 1 января по 20 июля 2021 года было одобрено **23 низкомаржинальных проектов жилищного строительства в 9 субъектах РФ**:

1. Алтайский край
2. Владимирская область
3. Костромская область
4. Вологодская область
5. Оренбургская область
6. Рязанская область
7. Саратовская область
8. Удмуртская Республика
9. Челябинская область



❖ *Размер возмещения на весь срок: 500 млн.руб.*

Постановление Правительства Российской Федерации № 2457 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629»

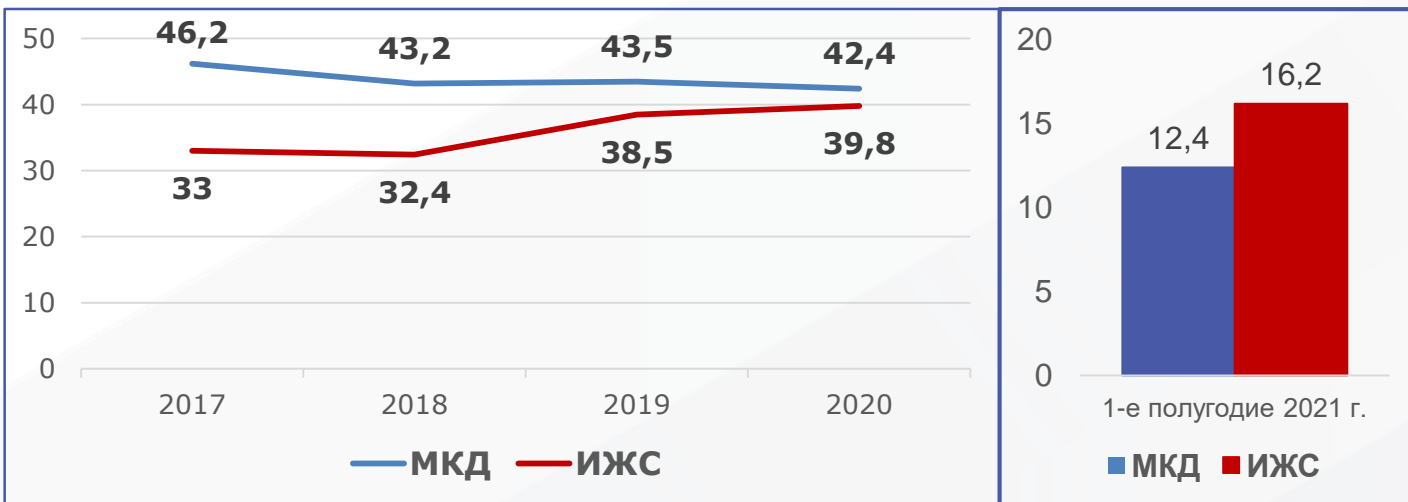


# Предложения НОСТРОЙ по совершенствованию программы субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства

**Внести следующие изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 № 629:**

- ❖ увеличение предельной стоимости проектов жилищного строительства, которые могут участвовать в программе субсидирования;
- ❖ распространение действия программы на все субъекты Российской Федерации;
- ❖ уточнение требования об отсутствии у застройщика неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов и процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (приведение указанного требования в соответствие с пунктом 7 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

### Ключевая проблема №2: Отсутствие мер стимулирования сегмента ИЖС



- С 2017 по 2020 года ввод ИЖС увеличился почти на 7 млн.м².
- В 1 полугодии 2021 году ввод ИЖС составляет вырос на 42% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

- **ОТСУТСТВИЕ БАНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**, которые имеют соответствующую град. подготовку для ИЖС.
- **ОТСУТСТВИЕ У ПОДАВЛЯЮЩЕГО ЧИСЛА НАСЕЛЕНИЯ ДОХОДОВ**, позволяющих построить собственный дом и обеспечить его соответствующей инфраструктурой.
- Кредитные организации предлагают ипотечные продукты для целей строительства ИЖС, но, как правило, процесс и условия создания таких домов **НЕ СООТВЕТСТВУЮТ ТРЕБОВАНИЯМ БАНКА**: ИЖС низколиквидны, слабо стандартизированы, не обеспечены и

\*Источник: АО «ДОМ.РФ»

**Сегмент ИЖС имеет большой потенциал для развития сектора строительства и выполнения национальных целей**

## **Предложение НОСТРОЙ: Реализация комплекса мер для развития сегмента ИЖС**

- Синхронизация планов развития территорий и инвестиционных программ РСО
- Комплексное развитие территорий ИЖС – при координации регионального ОПЕРАТОРА ИЖС
- Ориентация инфраструктурных облигаций на сети для ИЖС
- Ориентация программы «Стимул» на социальную инфраструктуру для ИЖС
- Вовлечение граждан в качестве соинвесторов: взаимодействие банков
- Изменение законодательства: выделение земли, оформление ИЖС, проектное финансирование, полномочия регионов
- Развитие ипотечного меню

**Развитие сегмента ИЖС позволит не просто построить новые квадратные метры, а реально повысить комфортность жизни граждан**

# Положительные тенденции

## Уже сделано:

- Ряд банков развивает **ипотечные продукты для ИЖС** – так, кредитование граждан при комплексной застройке ИЖС или при строительстве профессиональным подрядчиком уже существует.
- **Подключение ИЖС** к инженерно-техническим сетям осуществляется до стены дома.
- В ближайшее время планируется объявить ряд **конкурсов на лучший проект ИЖС** – один из них будет объявлен Российским союзом архитекторов. Национальное объединение строителей после выбора проектов-победителей разработает проектную документацию, смету, получить на них положительное заключение экспертизы. И в последующем передаст в реестр лучших проектов Минстроя России.

## В работе:

Целый ряд инициатив пока не утверждены, но находятся на рассмотрении и проработке уполномоченных органов:

- **Государственная программ по развитию ИЖС;**
- **Инициатива Мой частный дом в рамках Стратегии;**
- **Внедрение реестра типовых проектов ИЖС.**

# Эффекты от реализации предлагаемого комплекса мер

- ❖ Увеличение текущих объемов строительства и ввода жилья в эксплуатацию
- ❖ Гарантия соблюдения сроков ввода домов, достраивающихся в «старых» правилах
- ❖ Развитие конкурентной среды в локации при поддержке малых застройщиков (при совокупности мер)
- ❖ Достижение целевых показателей Национального проекта «Жилье и городская среда»
- ❖ Улучшение жилищных условий граждан
- ❖ Увеличение налогооблагаемой базы по налогам на имущество и землю
- ❖ Развитие подрядных организаций и производителей строительных материалов в субъектах

- 📍 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