

Рынок жилищного строительства СФО

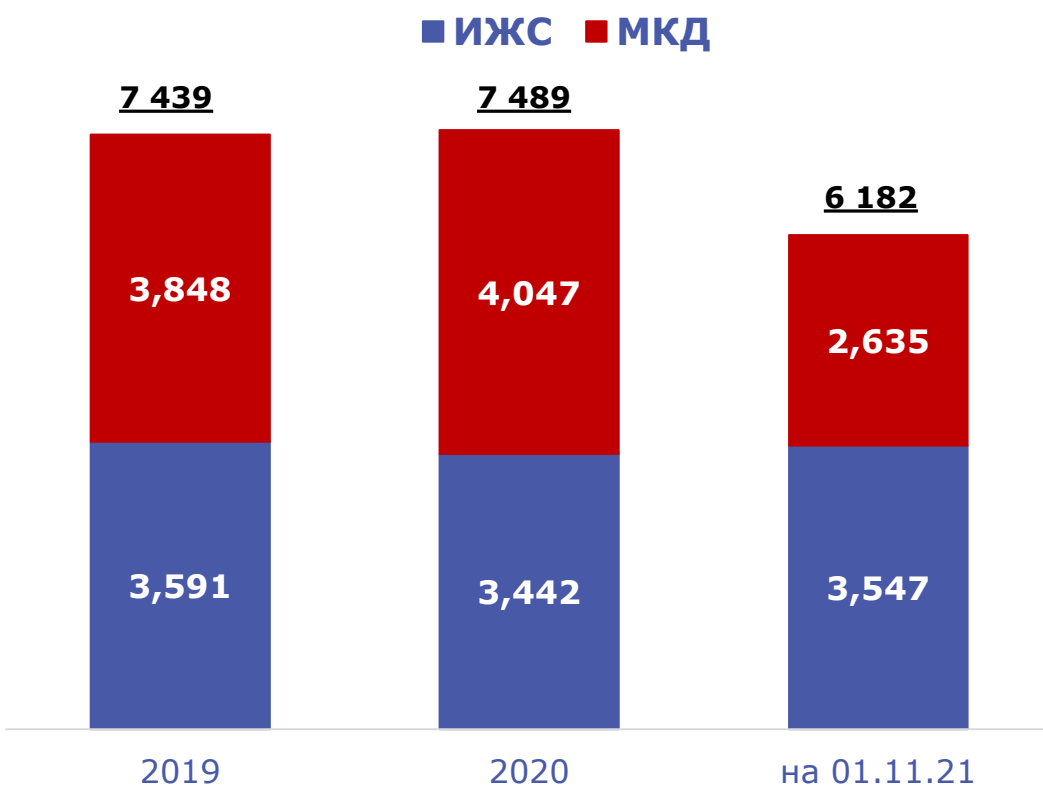


1 декабря 2021

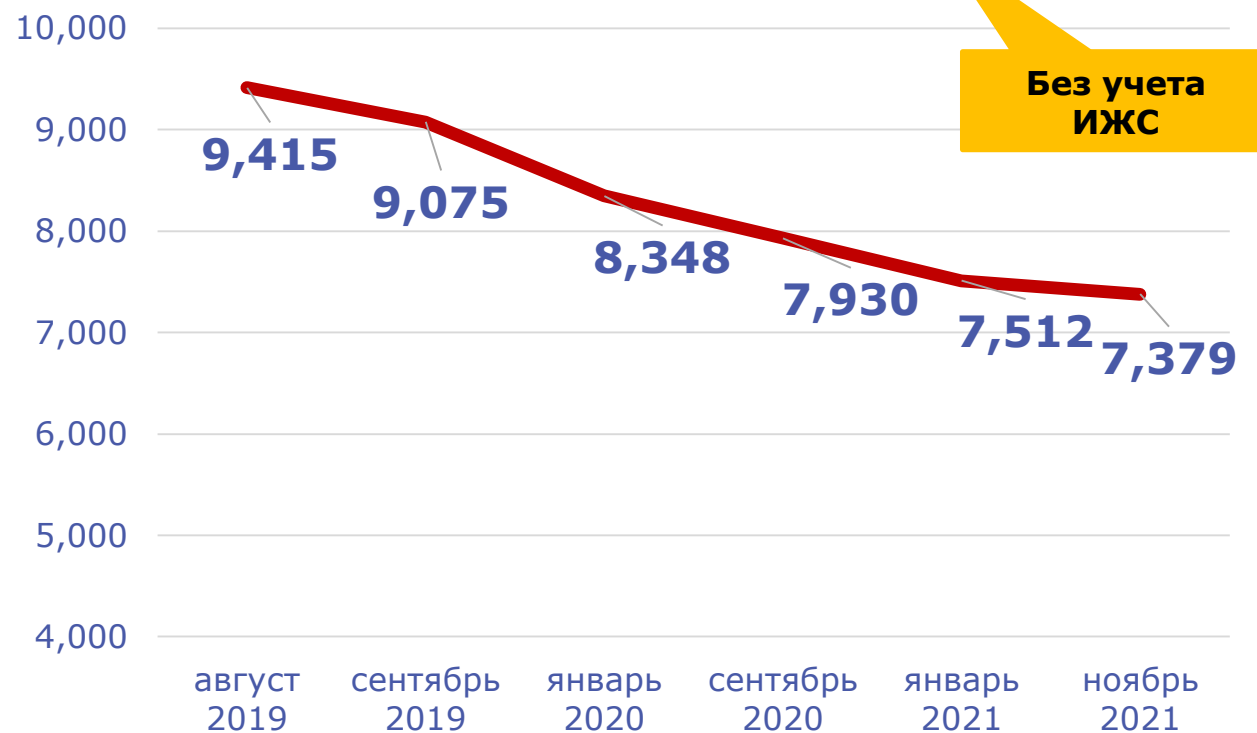
НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Объемы ввода и объемы текущего строительства жилья в Сибирском федеральном округе

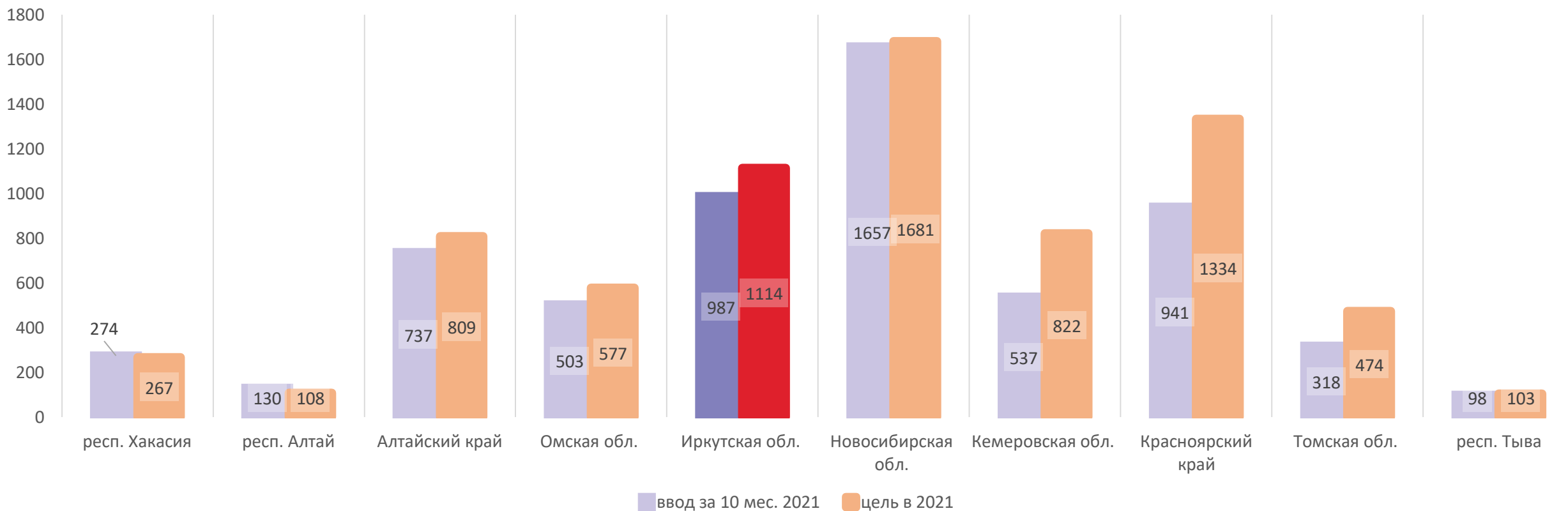
Объем ввода жилья, тыс.м2



Объемы жилья в стадии строительства, тыс.м2

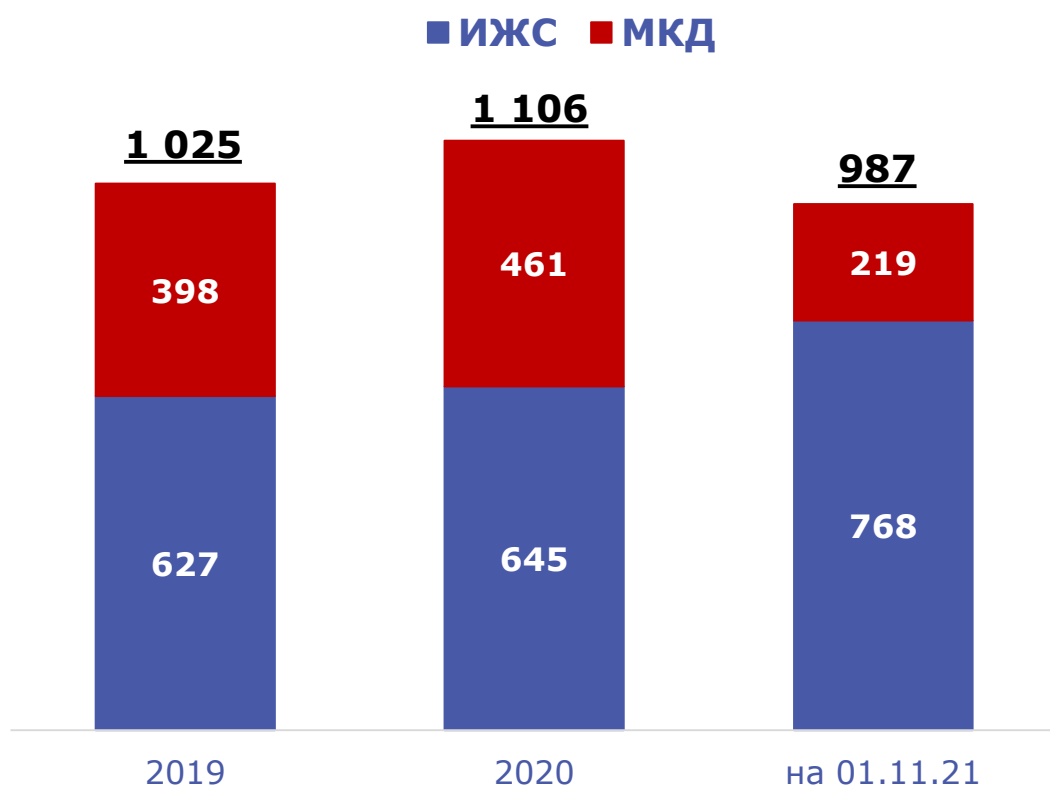


Соотношение объема ввода жилья в СФО за январь-октябрь 2021 г. и плановых показателей на Нац.проекту

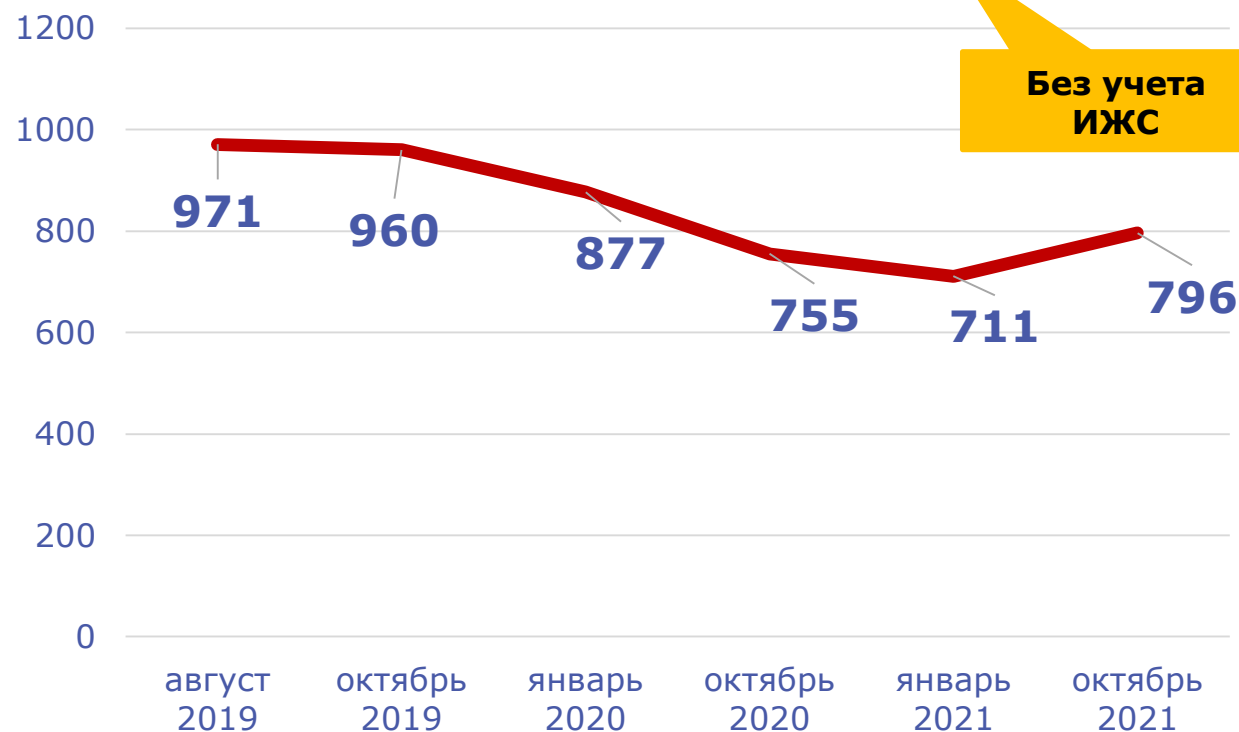


Влияние проектного финансирования на сегмент жилищного строительства в Иркутской области

Объем ввода жилья, тыс.м2



Объемы жилья в стадии строительства, тыс.м2

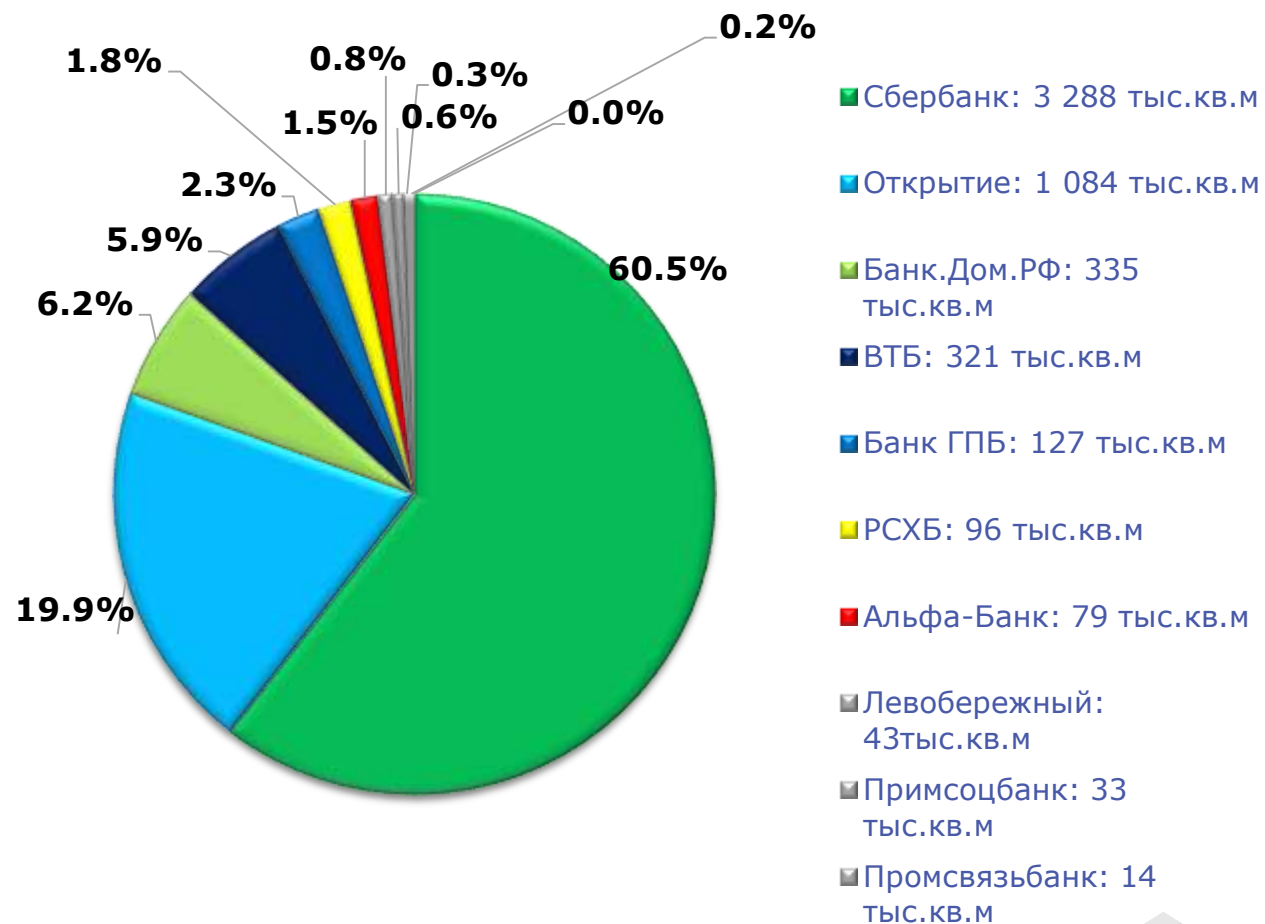


Текущие показатели проектного финансирования в Сибирском федеральном округе

Объем строящегося жилья МКД



Обеспечение рынка финансированием



Уровень конкуренции на рынке проектного финансирования в субъектах СФО

Республика Алтай

1 банк

Республика Тыва

1 банк

Республика Хакасия

2 банка

Алтайский край

3 банка

Красноярский край

7 банков

Иркутская область

7 банков

Кемеровская область - Кузбасс

5 банков

Новосибирская область

8 банков

Омская область

4 банка

Томская область

4 банка

Совершенствование регулирования проектного финансирования

❖ **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).

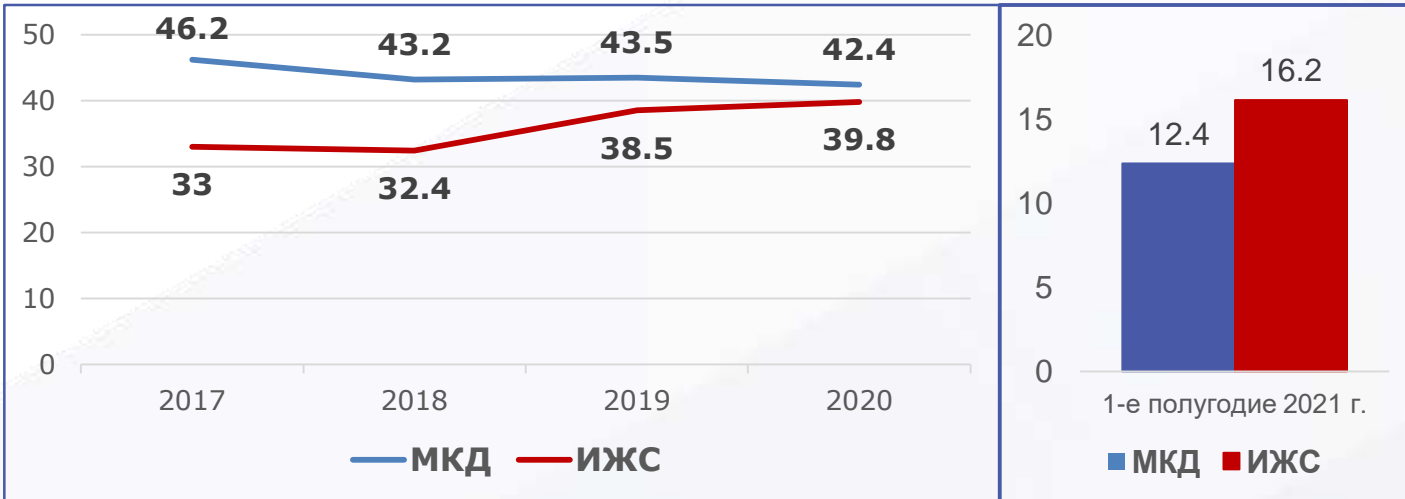
АО «ДОМ.РФ» совместно с экспертным сообществом подготовили проект изменений в Положение 590-П. Предложения НОСТРОЙ в редакции учтены в полном объеме

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:

- **ПФЗ** «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части малоэтажного строительства);
- **Государственная программа по развитию ИЖС;**
- **Инициатива Мой частный дом в рамках Стратегии;**
- **Внедрение реестра типовых проектов ИЖС.**

Комплексное развитие территорий

Во исполнение 494-ФЗ фокус регулирования комплексного развития территорий направлен на принятие нормативно-правовой базы субъектов Российской Федерации для внедрения в регионах механизма КРТ



- ✓ 45 субъектов РФ полностью приняли региональную часть регулирования КРТ
- ✓ В 14 регионах завершается работа по утверждению необходимых нормативных правовых актов.
- ✓ На начальной стадии разработки нормативных актов находятся 10 субъектов РФ
- ✓ В 63 субъектах РФ приняли порядок согласования решения органов местного самоуправления о КРТ.
- ✓ В рамках КРТ жилой застройки 64 субъектов РФ определила критерии «ветхости» МКД.
- ✓ 54 субъектов РФ определилось со сроками проведения общих собраний собственников «ветхих» МКД и порядком приобретения собственниками жилья большей площади при КРТ.

в Сибирском федеральном округе



- в 6 субъектах приняты обязательные акты для реализации КРТ в субъекте РФ
- в 7 субъектах СЗФО установлены критерии «ветхости» для жилья

Предложение НОСТРОЙ: продолжать совершенствовать правовое регулирование КРТ

Прямо закрепить обязанность ОМС по внесению изменений в ПЗЗ (и генеральный план) в связи с утверждением проекта планировки территории

Закрепить обязанность ОМС проводить обследование территории, для установления соответствия объектов требованиям ГрК РФ

Обеспечить возможность включать в КРТ жилую застройку с объектами ИЖС независимо от наличия на таких территориях многоквартирных домов

Установить возможность получения согласия собственников аварийных и ветхих ИЖС, блокированных домов (по аналогии с ветхими МКД)

Для КРТ по инициативе правообладателей установить возможность предоставления публичных земельных участков для иных целей, а также обязанность ОМС по их предоставлению

Установить более конкретные аспекты согласования решений о КРТ ОМС с субъектом РФ (например, соответствие проекта региональным программам, отсутствие на территории региональной собственности)

Ввести обязанность согласования решений о КРТ субъекта РФ с ОМС (например, в части соответствия муниципальным программам)

Установить возможность расторжения договора КРТ только в судебном порядке

Рассмотреть вопрос о снижении или отмене требований к участникам торгов для мелких и средних застройщиков и низкомаржинальных проектов, проектов ИЖС

Расширение механизмов с учетом интересов инвесторов и застройщиков позволит увеличить темпы развития городских территорий с увеличением объемов ввода нового современного жилья

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
www.nostroy.ru



раб. тел.: + 7 (495) 987-31-50



НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ