



«Основные направления стимулирования строительной отрасли
в целях достижения показателей Национального проекта
«Жилье и городская среда»: по результатам мониторинга НОСТРОЙ»

Национальное
объединение строителей

2020 г.

Плановые показатели Национального проекта на 2019 год не достигнуты

Источник: ЦБ РФ

Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредитованию, %



Увеличение объема строительства, млн. кв. м.



Источник: ЦБ РФ

Количество предоставленных ипотечных кредитов, ед.



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

Источник: ЕРЗ



Источник: Росстат

Количество действующих ДДУ, тыс. ед.

Источник: Росреестр





Динамика объема ввода жилья профессиональными застройщиками в 2019 году по сравнению с прошлым годом

Ввод жилья профессиональными застройщиками в разрезе регионов, млн. кв. м.

В целом по Российской Федерации: в 2018 году: 43,23;
в 2019 году: 43,44 (+0,5 %).



Источник: Росстат

Строительство в малых городах



В 42 регионах строительство в малых городах не выявлено:

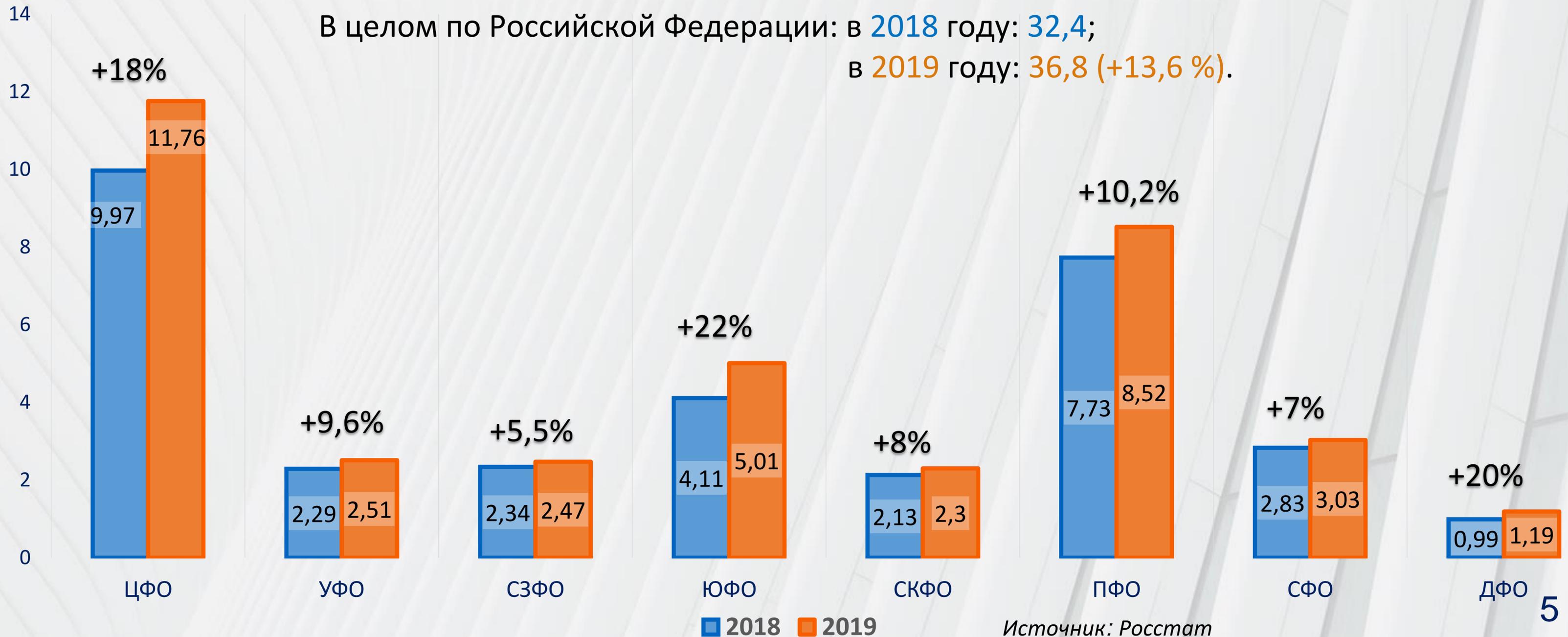
Астраханская область	Магаданская область	Республика Северная Осетия-Алания
Белгородская область	Мурманская область	Республика Тыва
Вологодская область	Ненецкий автономный округ	Рязанская область
Забайкальский край	Новгородская область	Самарская область
Ивановская область	Омская область	Сахалинская область
Иркутская область	Оренбургская область	Тверская область
Кабардино-Балкарская Республика	Орловская область	Томская область
Калининградская область	Приморский край	Ульяновская область
Калужская область	Республика Адыгея (Адыгея)	Хабаровский край
Камчатский край	Республика Бурятия	Чувашская Республика-Чувашия
Карачаево-Черкесская Республика	Республика Дагестан	Ямало-Ненецкий автономный округ
Кировская область	Республика Калмыкия	Ярославская область
Костромская область	Республика Карелия	
Курская область	Республика Мордовия	
Липецкая область	Республика Саха (Якутия)	



В 2019 году во всех федеральных округах произошел рост ввода ИЖС по сравнению с 2018 годом

Ввод жилья населением в разрезе регионов, млн. кв. м.

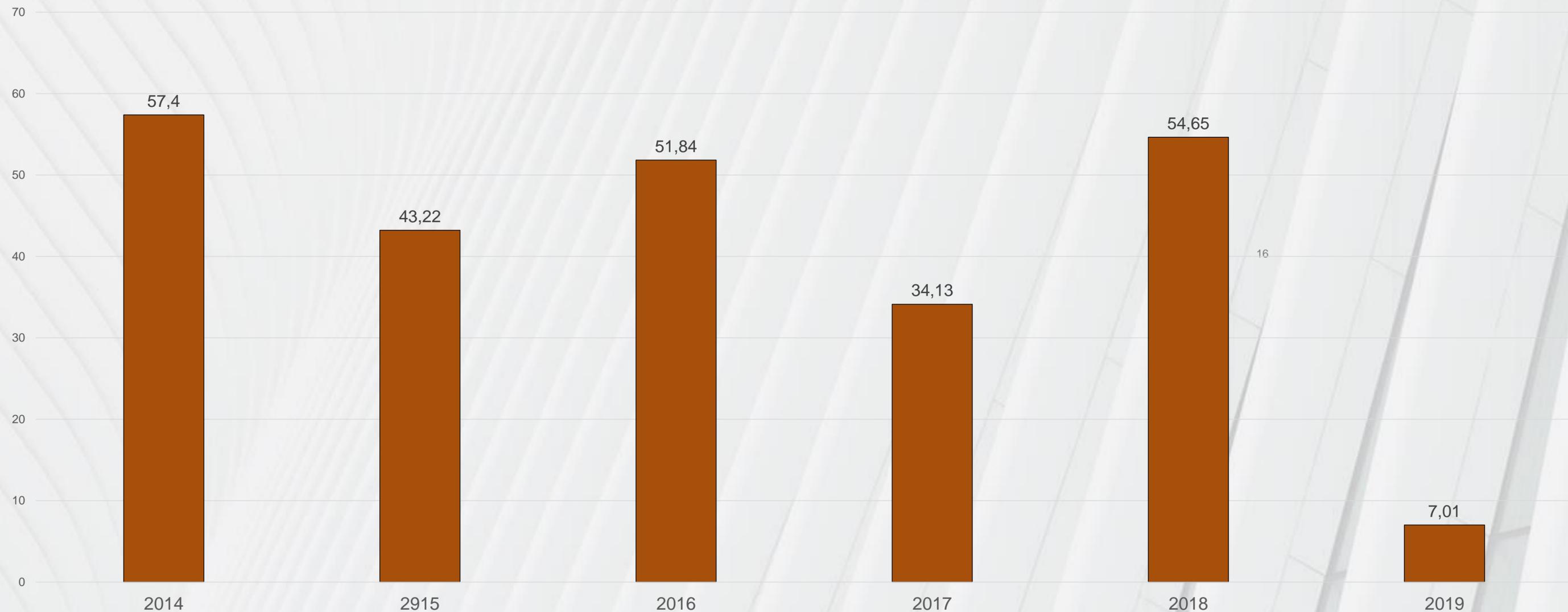
В целом по Российской Федерации: в 2018 году: 32,4;
в 2019 году: 36,8 (+13,6 %).





Снижение выданных разрешений на строительство позволяет ожидать снижение объемов ввода

Объем выданных разрешений на строительство МКД, по проектным декларациям в публичном доступе, млн кв. м



- Снижение выданных разрешений в 2019 г. может привести к снижению объемов ввода с ~2022 г.
- В 1 полугодии 2018 г. рост выданных разрешений на строительство связан с реформой закона о долевом участии

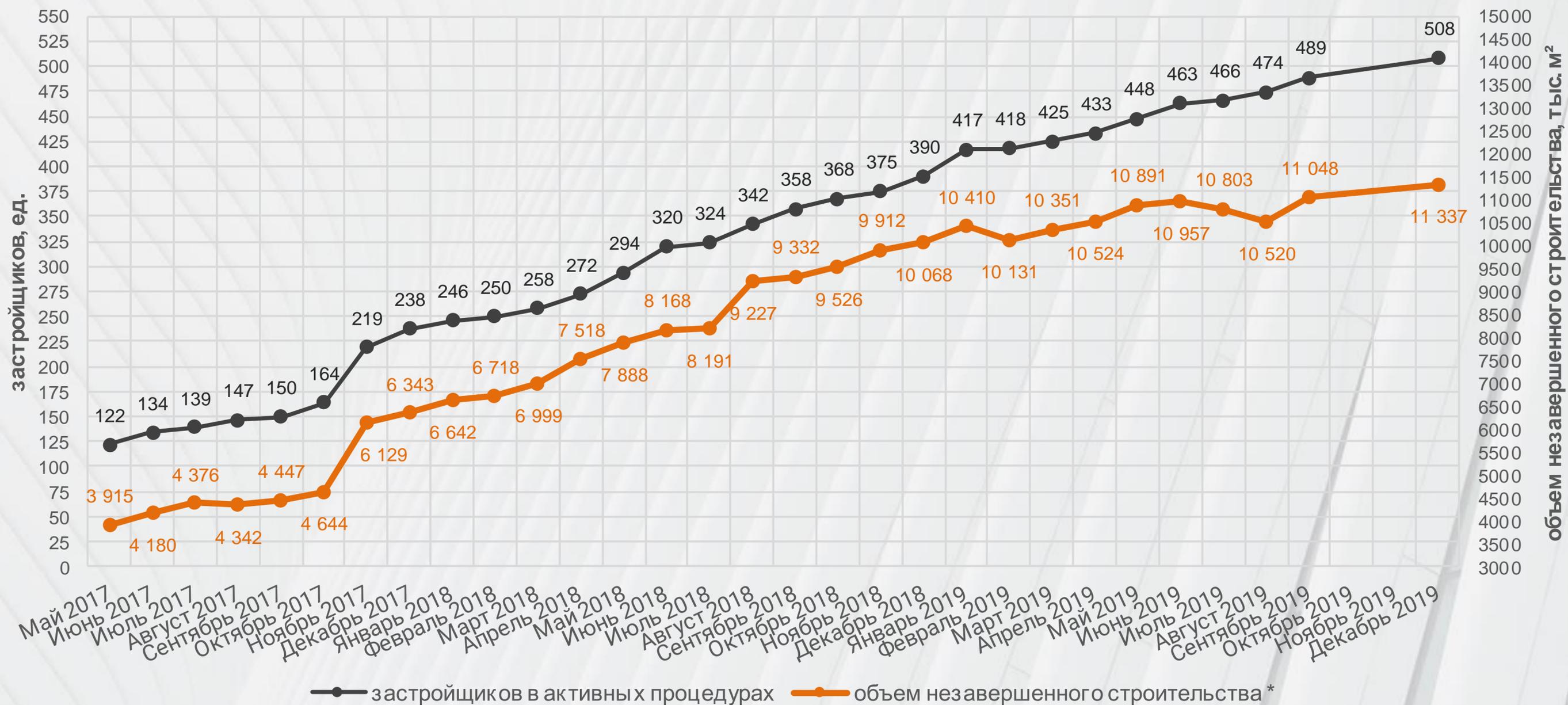
Источник: ЕРЗ



Банкротства застройщиков – рост продолжается



Динамика изменения количества застройщиков в активных процедурах банкротства (ед.) и объемов незавершенного ими строительства (тыс. м²)

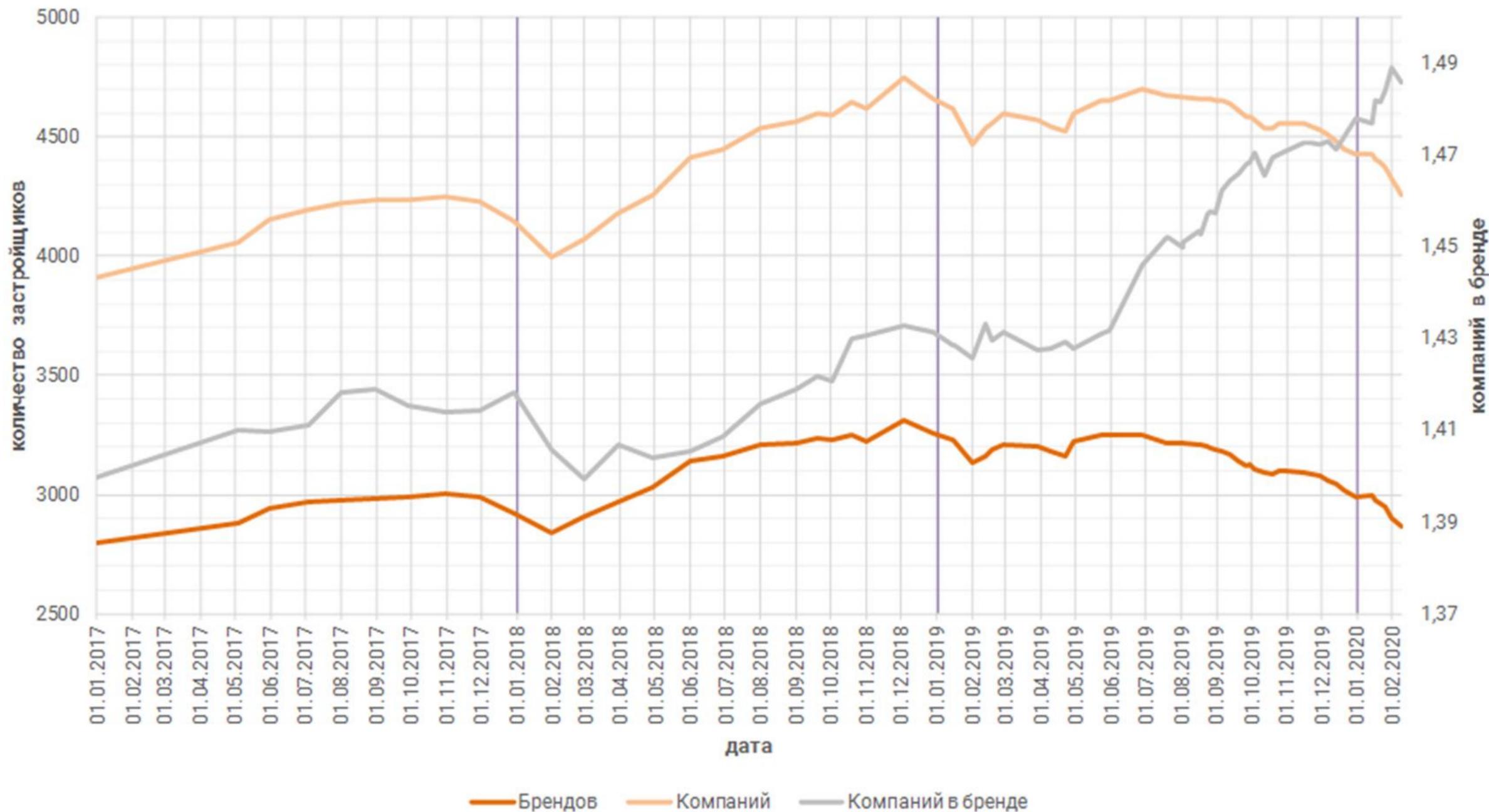


* по объектам с известными характеристиками площади



Количество застройщиков уменьшается

Динамика количества застройщиков, имеющих хотя бы один дом в строительстве



Прослеживается тенденция к росту числа компаний (юр.лиц) внутри бренда (группы), при этом количество брендов и количество юр.лиц в 2019 году снижалось синхронно. Можно сделать вывод, о том, что рынок покидают небольшие застройщики, состоящие из одного юр.лица.



Системные проблемы строительной отрасли, выявленные в ходе общественного мониторинга



1. **Нестабильность покупательского спроса;**
2. **Снижение рентабельности проектов жилищного строительства;**
3. **Высокая стоимость подключения к инженерным сетям;**
4. **Дефицит земельных участков, обеспеченных транспортной и инженерной инфраструктурой;**
5. **Проблемы ценообразования, неадекватного затратам строителей при работе по государственным контрактам;**
6. **Недостаточная компетенция и квалификация кадров от государственных застройщиков до подрядных строительных организаций**

Комиссии и иные платежи

в рамках проектного финансирования застройщиков



Проведен опрос 40 застройщиков из 22 регионов, которые перешли на привлечение денежных средств дольщиков с использованием счетов эскроу

№	Виды комиссии у застройщиков	Сбербанк	ВТБ	Альфа-банк	Банк Дом.РФ	Газпромбанк	Открытие	ПСХБ
1	за выдачу кредита	нет	нет	нет	0,5%-1% от суммы кредита	0,2% от суммы транша	0,5% от суммы кредита	от 0,5% от лимита
2	<ul style="list-style-type: none"> за проверку документов за прием, проверку и отправку документов 	0,1-0,15 от суммы кредита	нет	нет	нет	нет	нет	нет
3	за резервирование денежных средств	0,01 – 1% от максимального лимита кредитной линии -	нет	нет	60 000 рублей	нет	0,-0,5% от суммы лимита	от 0,5% от суммы лимита
4	за поддержание лимита кредитования	нет	нет	нет	1) 3,5 мил. рублей (разово); 2) 0,50 % от суммы сублимата	нет	нет	нет
5	<ul style="list-style-type: none"> за невыборку лимита кредитной линии за невыбранный остаток за пользование лимитом кредитной линии 	0,06- 2% от свободного остатка лимита	0,65% годовых от невыбранного лимита	нет	от 0,65% до 4% от суммы кредита	нет	0,3 % годовых от суммы лимита	нет
6	<ul style="list-style-type: none"> за обслуживание/поддержание кредита за сопровождение кредита 	от 0,5% от лимита	0,2% от суммы контракта	0,4% от суммы контракта	1% от лимита	нет	нет	нет
7	за досрочное погашение кредита	нет	0,65% от погашаемой суммы кредита	нет	от 0,65% до 4% от суммы любого досрочного погашения кредита	0,75-1,75 от погашаемой суммы	0,25-2,5 от погашаемой суммы	1% от погашаемой суммы
8	за открытие аккредитива	0,2 -1% от суммы аккредитива	нет	нет	нет	нет	нет	нет
9	за открытие, увеличение суммы, продление срока действия аккредитива	0,16% годовых, минимум 45000 за квартал или его часть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
10	за авизование	0,15% от суммы кредитного платежа (заявки)						

Комиссии и иные платежи в рамках проектного финансирования застройщиков



№	Виды платежей у застройщиков	Сбербанк	ВТБ	Альфа-банк	Банк Дом.РФ	Газпромбанк	Открытие	ПСХБ
ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ								
11	за расчетно-кассовые операции	5000 в месяц	нет	нет	нет	нет	от 300 руб до 2 000 руб -	нет
12	за ведение счета и РКО	от 2000 до 20000 рублей	нет	нет	нет	От 600 рублей в месяц до 1% от суммы лимита	нет	нет
13	за оказание услуг по договору обслуживания банковского счета				0,5% от суммы всех расходных операций кредитными средствами по счету			
14	плата за визирование договора	10000 рублей	нет	нет	нет	нет	нет	нет
15	неустойки по договору за несвоевременное предоставление информации	0, 01 % от остатка ссудной задолженности 100000 за каждый факт	нет	нет	нет	нет	нет	нет
16	страхование СМР	0,035-0,05% от стоимости по договору Генерального подряда/от величины с/с / от лимита по кредитной линии.); (0,02%-0,04% - в зависимости от стоимости ДГП/лимита)						
17	услуги сюрвейера (надзорная компания)		Около 2 мил. рублей		1,5 мил. рублей в месяц	150000-1 мил. рублей		1,5 мил. рублей в месяц
18	затраты на подготовку ежеквартального отчета финансово-технической экспертизы объекта капитального строительства	Стоимость не известна						

Кредитный калькулятор



Себестоимость строительства, ₺	100,00 %	450 000 000
Вложения застройщика, ₺	20,00%	90 000 000
Сумма кредитного лимита, ₺	80,00%	360 000 000
Срок кредитования, месяцев	24	= 2 лет 0 мес.

Цена строительства ₺/м ²	58 000
Цена продажи ₺/м ²	78 000
Ожидаемая выручка от продажи, ₺	605 172 414

Процентная ставка	% от выбранного лимита	
С задолженности, <u>не покрытой</u> суммой на эскроу	11,5%	
С задолженности, <u>покрытой</u> суммой на эскроу	в зависимости от % покрытия задолженности средствами на эскроу	
	% покрытия	% от выбранного лимита
	0%	5,0%
	100%	3,7%
	120%	2,8%
	140%	1,6%
	160%	0,8%
180%	0,2%	
200%	0,01%	

Расчет фактической стоимости проектного финансирования строительства 1 МКД произведен для средних по РФ значений:

- себестоимости строительства (450 000 000)
- вложений застройщика в размере 20%
- срока кредитования (24 месяца)
- цены продажи (78000 ₺/м²)
- процентных ставок и условий кредитования доминирующего участника рынка (Сбербанк)

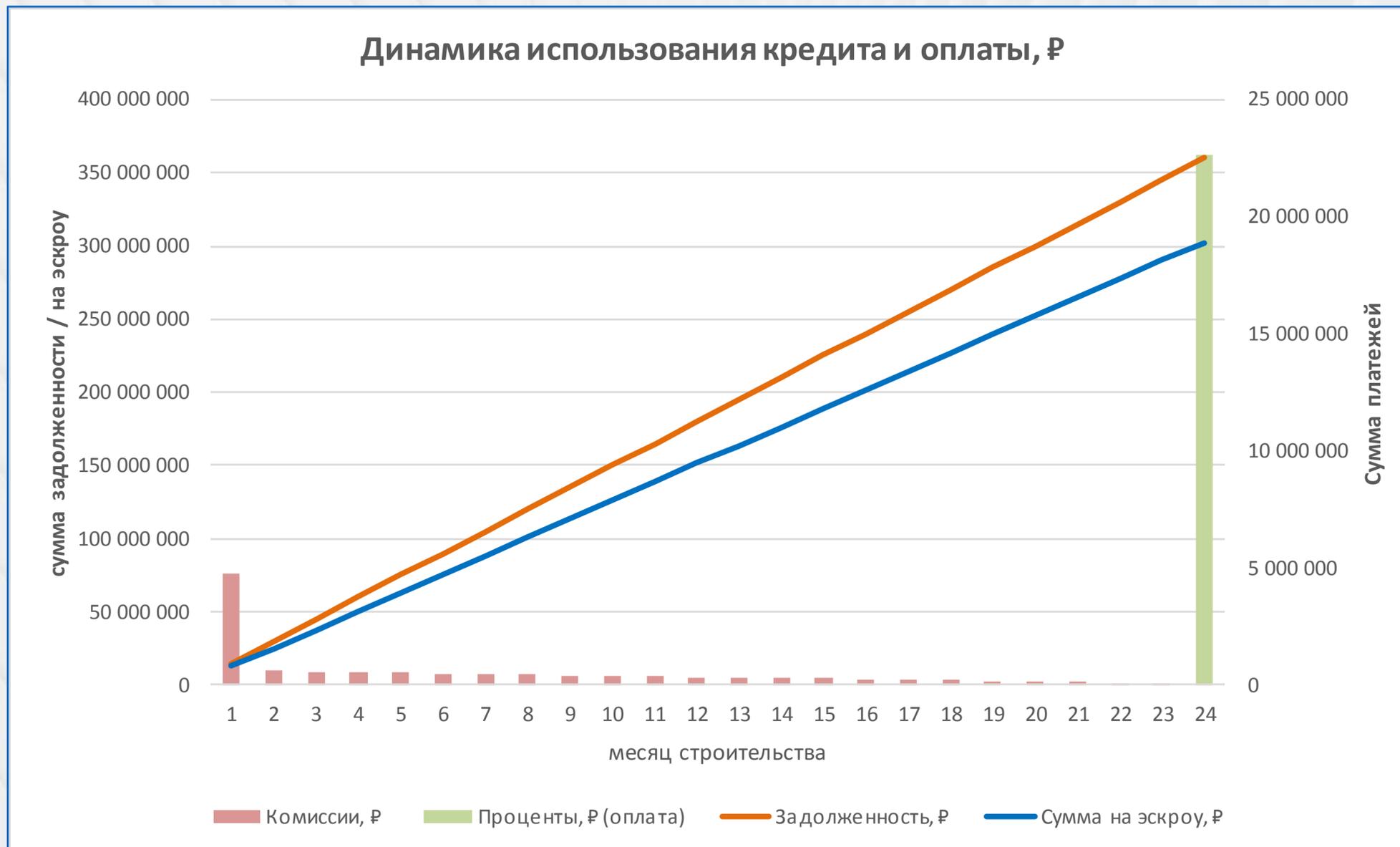
Кредитный калькулятор

Вариант № 1: высокие проценты по комиссиям



В структуре платежей на комиссии и иные платежи приходится до 35% стоимости проектного финансирования (по сравнению с базовыми условиями стоимость кредитования увеличивается на 53%).

Эффективная ставка кредитования: 9,2%. Прибыль застройщика 120,5 млн Р (=605,2-450,0-22,6-12,0).



*при наполнении счетов эскроу средствами дольщиков в период строительства на 70%

Анализ судебной практики по взысканию банковских комиссий

№	Виды комиссий по судебным решениям	Встречается у застройщиков		Всего решений	% решений	в пользу банка	% решений	в пользу заемщика	% решений	Доля решений в пользу заемщика
		да	нет							
1	за выдачу кредита	да	за выдачу кредита	39	35,5%	9	8,2%	30	27,3%	76,9%
	за организацию кредитной линии	да		17	15,5%	2	1,8%	15	13,6%	88,2%
	за выдачу кредита в форме овердрафта	да		5	4,5%	2	1,8%	3	2,7%	60,0%
	Итого			61		13		48		78,7%
2	за резервирование денежных средств	да	за резервирование денежных средств	16	14,5%	8	7,3%	8	7,3%	50,0%
	за поддержание лимита	да	за поддержание лимита кредитования	1	0,9%	0	0,0%	1	0,9%	100,0%
	Итого			17		8		9		52,9%
3	за сопровождение и обслуживание кредита	да	за обслуживание кредита за сопровождение кредита за проверку документов за прием, проверку и отправку документов	21	19,1%	12	10,9%	9	8,2%	42,9%
	за изменение условий договора	да	за открытие, увеличение суммы, продление срока действия аккредитива за проверку документов	4	3,6%	2	1,8%	2	1,8%	50,0%
	за рассмотрение кредитной заявки	да	за проверку документов	2	1,8%	0	0,0%	2	1,8%	100,0%
	за организацию финансирования и экспертизу проекта	да	за прием, проверку и отправку документов	1	0,9%	0	0,0%	1	0,9%	100,0%
	Итого			28		14		14		50,0%
4	за пользование кредитом	да	за пользование лимитом кредитной линии	7	6,4%	3	2,7%	4	3,6%	57,1%
	за неиспользованный лимит кредитных линий	да	за невыборку лимита кредитной линии за невыбранный остаток	3	2,7%	1	0,9%	2	1,8%	66,7%
	Итого			10		4		6		60,0%
5	за досрочное погашение кредита	да	за досрочное погашение кредита	34	30,9%	24	21,8%	10	9,1%	29,4%
	за изменение срока возврата кредита	да		1	0,9%	0	0,0%	1	0,9%	100,0%
	Итого			35		24		11		31,4%
6	за обслуживание ссудного счета, банковского счета, текущего счета		за открытие ссудного счета	10	9,1%	4	3,6%	6	5,5%	60,0%
	за открытие и ведение счетов по кредитной сделке	да	за ведение счета и РКО	3	2,7%	0	0,0%	3	2,7%	100,0%
	за расчетно-кассовое обслуживание	да	за расчетно-кассовые операции (РКО)	2	1,8%	2	1,8%	0	0,0%	0,0%
	за открытие аккредитива	да	за открытие аккредитива	1	0,9%	1	0,9%	0	0,0%	0,0%
	за расчетное обслуживание операций, связанных с погашением кредита	да	за ведение счета и РКО	1	0,9%	0	0,0%	1	0,9%	100,0%
Итого			15		6		9		60,0%	

Проанализованы сайты **16 уполномоченных банков** на предмет соблюдения рекомендаций ЦБ и Минстроя России в части информационной открытости проектного финансирования застройщиков

- 1) ПАО Сбербанк России (1696 домов);
- 2) Банк ДОМ.РФ (252 домов);
- 3) ВТБ (248 домов);
- 4) ПАО Банк «ФК Открытие» (76 домов);
- 5) АО «Альфа-банк» (63 дома);
- 6) Газпромбанк (59 домов);
- 7) ПАО «Промсвязьбанк» (53 домов);
- 8) АО «Россельхозбанк» (45 домов);
- 9) ПАО РНКБ Банк (33 дома);
- 10) АО «Раффайзенбанк» (20 домов);
- 11) ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (18 дома);
- 12) Челябинскинвестбанк (17 домов);
- 13) ПАО «Московский кредитный банк» (12 домов);
- 14) ПАО «Совкомбанк» (11 домов);
- 15) ПАО «Запсибкомбанк» (8 дома).
- 16) ПАО «АК БАРС» Банк (3 дома);

Выявленные нарушения рекомендаций ЦБ

№	Перечень нарушений	Кол-во банков
1	Отсутствие контактных данных работников банков, которые могут представить информацию и разъяснения по вопросам направления заявок (абз.6 раздела 2 рекомендаций)	8
2	Отсутствие отдельного раздела о предоставлении проектного финансирования (абз.1 раздела 2 рекомендаций)	3
3	Отсутствие информации о наличии и характеристиках предлагаемых кредитных продуктов (абз.3 раздела 2 рекомендаций):	
3.1	о требованиях к залогу имущества застройщика	5
3.2	о комиссиях и иных платежах	15
3.3	о сроке кредитования при проектном финансировании	5
3.4	о размере процентной ставки по кредиту (первоначальный)	12
3.5	о размере процентной (плавающей) ставки по кредиту, в зависимости от наличия определенного размера средств на счетах эскроу	12
3.6	об условиях уплаты процентов	11
4	Отсутствие информации об условиях предоставления проектного финансирования (абз.4 раздела 2 рекомендаций)	
4.1	о требованиях к собственным средствам застройщика	7
4.2	о требованиях к застройщику	9
4.3	о требованиях к проекту строительства	12
4.4	о сумме кредита	8
5	Отсутствие перечня документов и материалов для получения кредита (абз.4 раздела 2 рекомендаций)	
5.1.	отсутствие собственного перечня документов, необходимых для предоставления проектного финансирования	7
5.2.	отсутствие в перечне документов и материалов информации, которая может быть получена банком из ЕИСЖС и других открытых источниках информации	15
5.3	отсутствие информации о требованиях к документам, необходимым для проектного финансирования	11
5.4	отсутствие рекомендаций к содержанию и оформлению предоставляемых документов и материалов	10
5.5.	отсутствие порядка направления предоставляемых документов и материалов	13
6	Отсутствие рекомендаций (инструкции) по заполнению заявки (абз.7 раздела 2 рекомендаций)	14
7	Отсутствие информации о сроке рассмотрения заявки (абз.10 раздела 2 рекомендаций)	14
8	Отсутствие возможности оставить онлайн заявку на проектное финансирование (кредит для застройщика) (абз.17 раздела 2 рекомендаций)	8
9	Отсутствие возможности прикрепить к заявке документы и материалы для направления их в электронном виде вне личного кабинета застройщика (абз.17 раздела 2 рекомендаций)	16
10	Отсутствие кредитного калькулятора для расчета процентной ставки по кредиту (абз.5 раздела 2 рекомендаций)	15
11	Отсутствие технологической карты процесса выдачи кредита, определяющего обязанности (функции) сторон (абз.18 раздела 2 рекомендаций)	16



Предложения по увеличению покупательского спроса



1. Установление льготного периода по ипотечным платежам до ввода объектов в эксплуатацию;
2. Развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
3. Развитие жилищно-накопительной системы;
4. Субсидирование первоначального взноса и процентной ставки по ипотечному кредиту;
5. Расширение льготных категорий граждан, имеющих право на получение ипотеки по сниженным ставкам;
6. Увеличение объемов строительства жилищного фонда социального использования. Развитие рынка арендного жилья.



Предложения по снижению затрат при реализации проектов жилищного строительства



1. Совершенствование механизма проектного финансирования:

- исключение дополнительных и «скрытых» банковских комиссий;
- запрет на увеличение кредитной ставки в ходе строительства по любым причинам;
- запрет «навязывания» застройщику дополнительных услуг «инжиниринговых компаний, страховых организаций и т.д.»;
- запрет банкам ограничивать рассмотрение заявок по причине незначительного объема запрашиваемого кредита;
- предоставление по электронным запросам уполномоченных банков сведений о застройщиках, размещенных в ЕИСЖМ для исключения ;

Предложения по снижению затрат при реализации проектов жилищного строительства

- установление возможности поэтапного раскрытия счетов эскроу в целях увеличения оборачиваемости собственных средств застройщика;
- детализация информации и унификация форм документов, направляемых застройщиком в уполномоченные банки для получения проектного финансирования;
- внесение в законопроект № 841216-7 поправок по снижению административной, в том числе контрольной нагрузки на застройщиков, применяющих счета эскроу.

2. Снижение налогового бремени при реализации проектов жилищного строительства.

3. Увеличение финансирования строительства социальных объектов за счет средств бюджетов бюджетной системы РФ.

Предложения по снижению затрат при реализации проектов жилищного строительства

4. Равномерное обеспечение территорий промышленными предприятиями, выпускающими строительную продукцию с радиусом доступности не более 250 км.
5. Осуществление модернизации и расширение производственных мощностей индустриального домостроения.
6. Отмена банковской гарантии для подрядных организаций, членов СРО при исполнении государственных контрактов до 10 млн рублей.



Предложения по снижению стоимости технологического присоединения к инженерным сетям



1. Институт независимой оценки технических условий и решений в процессе ТП;
2. Предварительные ТУ на этапе вовлечения земельных участков должны стать офертой РСО;
3. Создание цивилизованного механизма переуступки мощности;
4. Введение возможности корректировки ТУ без их отмены по результатам проектирования МКД;
5. Увязка сроков реализации инвестиционных программ естественных монополий (сегодня 3-5 лет) и сроков строительства МКД (сегодня 2-3 года).



Предложения по вовлечению в оборот земельных участков, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой

1. Установление для региональных и муниципальных органов власти целевых показателей по вовлечению в оборот подготовленных для строительства земельных участков;
2. Проведение мониторинга за соответствием проектов развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур с проектами строительства жилья в регионах. Подготовка предложений по их синхронизации;
3. Разработка плана мероприятий по вовлечению в оборот дополнительных земельных участков в регионах и выделения в этих целях субсидий на развитие инфраструктурных объектов;
4. Разработка типовой региональной программы стимулирования ИЖС, включающую выбор з/у, разработку градостроительных концепций, мероприятия и источники финансирования строительства инфраструктуры, установление регламентов использования з/у, территорий и объектов общего пользования, формирование фондов обеспечения долгосрочного финансирования ИЖС и т.д.



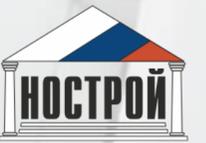
Предложения по совершенствованию ценообразования



1. Пересмотреть методологию определения размера затрат на оплату труда при формировании сметной стоимости строительства (ранжировать компании при мониторинге, изменить разрядность, учитывать отраслевые трехсторонние соглашения);
2. Проработать план мероприятий по переходу на расчеты сметной стоимости ресурсным, или ресурсно-индексным методом для чего трансформировать ФГИС ЦС в общероссийскую специализированную электронную торговую площадку для ее наполнения и получения объективных цен в текущем периоде;
3. Организовать проведение силами НОСТРОЙ выборочного мониторинг цен на основные строительные материалы в регионах. В последующем указанную функцию передать от региональных органов власти в НОСТРОЙ с наделением НОСТРОЙ функциями оператора общероссийской торговой площадки на все строительные материалы;



Предложения по совершенствованию ценообразования



4. Пересмотреть методологию определения размера затрат на оплату труда при формировании сметной стоимости строительства (ранжировать компании при мониторинге, изменить разрядность, учитывать отраслевые трехсторонние соглашения);
5. Создать цифровой банк типовых технологических карт для разработки сметных нормативов и исполнительной документации совместно Госэкспертизой, НОСТРОЙ и НОПРИЗ;
6. Проработать вопрос об особенностях ценообразования при проведении капитального и текущего ремонта;
7. Пересмотреть порядок формирования начальной максимальной цены контракта (сегодня используется минимальная цена из проведенного заказчиком мониторинга).

Предложения по развитию системы независимой оценки квалификации и совершенствование НРС:



1. Внедрение обязательной независимой оценки квалификации специалиста для включения сведений о таком физическом лице в НРС в области строительства вместо обязательного повышения квалификации (новая редакция п. 4 ч. 6 ст. 55.5-1 ГрК РФ).
2. Установление градации специалистов НРС по уровням (5-6-7 уровень в соответствии с Приказом Минтруда России от 26.06.2017 № 516н) и специализациям квалификации в соответствии с результатами независимой оценки квалификации.
3. Отказ от установленного требования к минимальной численности специалистов НРС в штате организации – члена СРО (ч. 6 ст. 55.5 ГрК РФ) – не менее 1 специалиста. Каждый организатор строительного производства должен быть включен в НРС на своем уровне квалификации
4. Указание на связь специалиста с членом СРО (дополнительная графа в Едином реестре членов СРО) – дополнение ч. 11 ст. 55.5-1 ГрК РФ
5. Включение требований по проверке наличия специалистов НРС на строительных площадках в типовой договор строительного подряда, в СП по организации строительства, в РД по ведению общего журнала работ, актов освидетельствования и пр. Указание на ответственность специалистов в КОАП.
6. Интеграция конкурсов проф.мастерства НОСТРОЙ (Строймастер, лучший организатор строительства), РСС (лучшая строительная организация), World Skills, региональных конкурсов (лучший строительный городок МСК и пр.)

Качественное совершенствование НАЦИОНАЛЬНОГО РЕЕСТРА СПЕЦИАЛИСТОВ. Соотношение НОК и Госаттестации

Начало процедуры включения сведений о специалисте в НРС.



➤ Подтверждение соответствия минимальным квалификационным требованиям (высшее образование; стаж работы; разрешение на работу).

➤ Определение квалификации специалиста при помощи независимой оценки квалификации (включение результатов госаттестации в счет теоретической части НОК, если по госаттестации прошло не более 3-5 лет)

➤ Включение сведений о специалисте в НРС с указанием квалификации и уровня квалификации.





ВОЗМОЖНЫЕ ПРИМЕРЫ РЕАЛИЗАЦИИ

Главные инженеры
(7 уровень)

Прорабы
(6 уровень)

Мастера
(5 уровень)

**Уровни
квалификаций**

**Специализации
квалификаций специалистов
(определяют специализацию
члена СРО)**

	1	2	4	6	8
ПАО «МОСТОТРЕСТ»	5 спец-ов				
ПАО «РУСГИДРО»		10 спец-ов			
ООО «НЕФТЕГАЗСТРОЙ»			7 спец-ов		
ГК «РОСАТОМ»				100 спец-ов	
ООО «ГСК – Шахтпроект»					1 спец-т
	50 спец-ов	70 спец-ов	60 спец-ов	500 спец-ов	25 спец-ов
	100 спец-ов	150 спец-ов	90 спец-ов	1000 спец-ов	50 спец-ов
	1	2	4	6	8
	Строительство дорог и аэродромов	Строительство речных сооружений и гидроэлектростанций	Строительство нефтяных и газовых сооружений	Строительство тепловых и атомных электростанций	Шахтное и подземное строительство



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