



Рынок жилищного строительства: переходный период. г. Санкт-Петербург и Ленинградская область

Национальное
объединение строителей

2019 г.

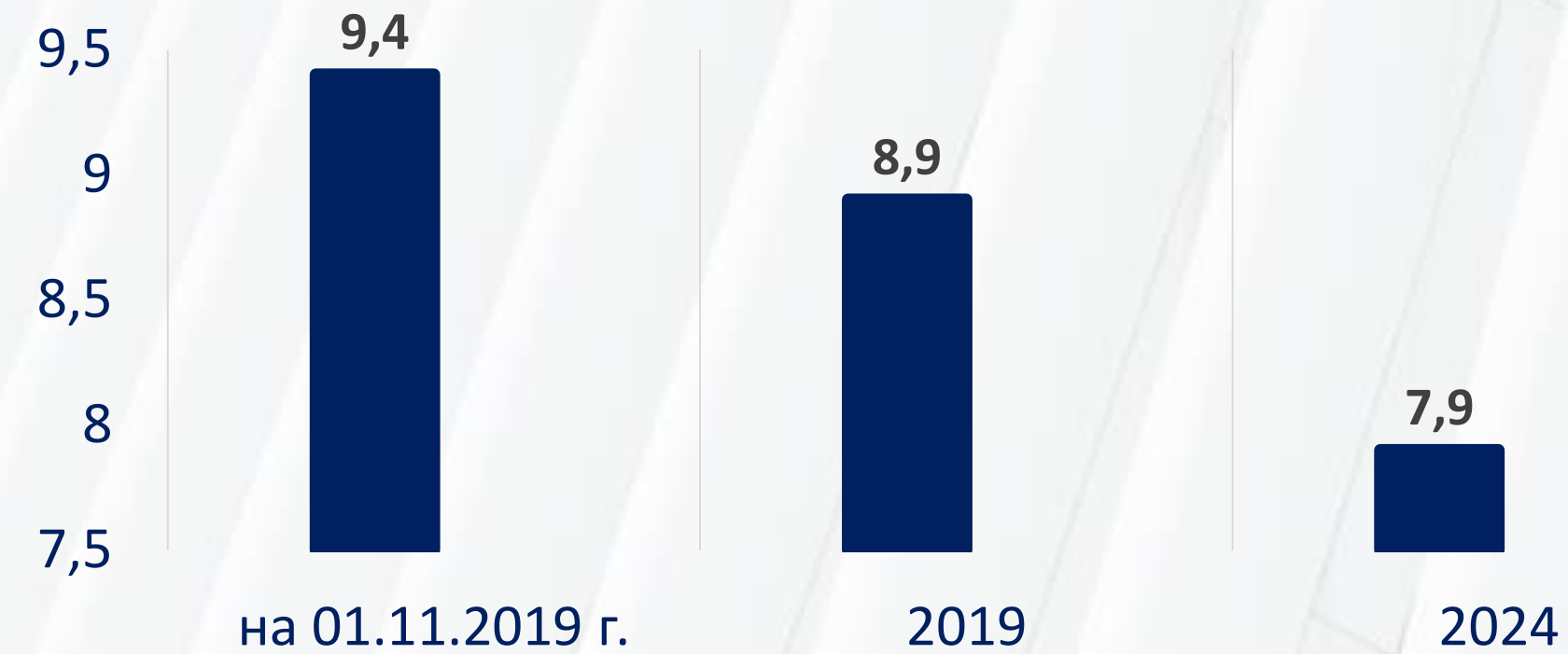


Показатели Нац.проекта «Жилье и городская среда»

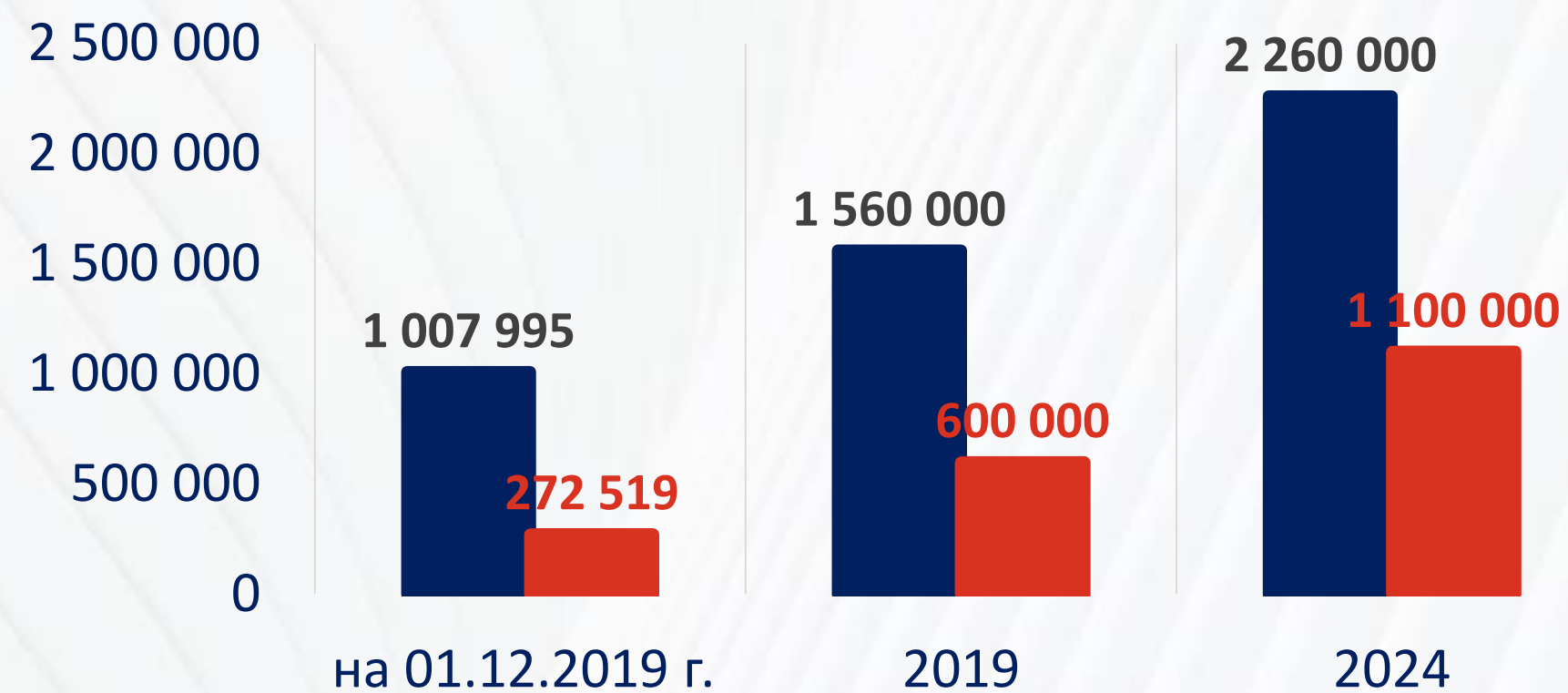
Увеличение объема строительства, млн. кв. м.



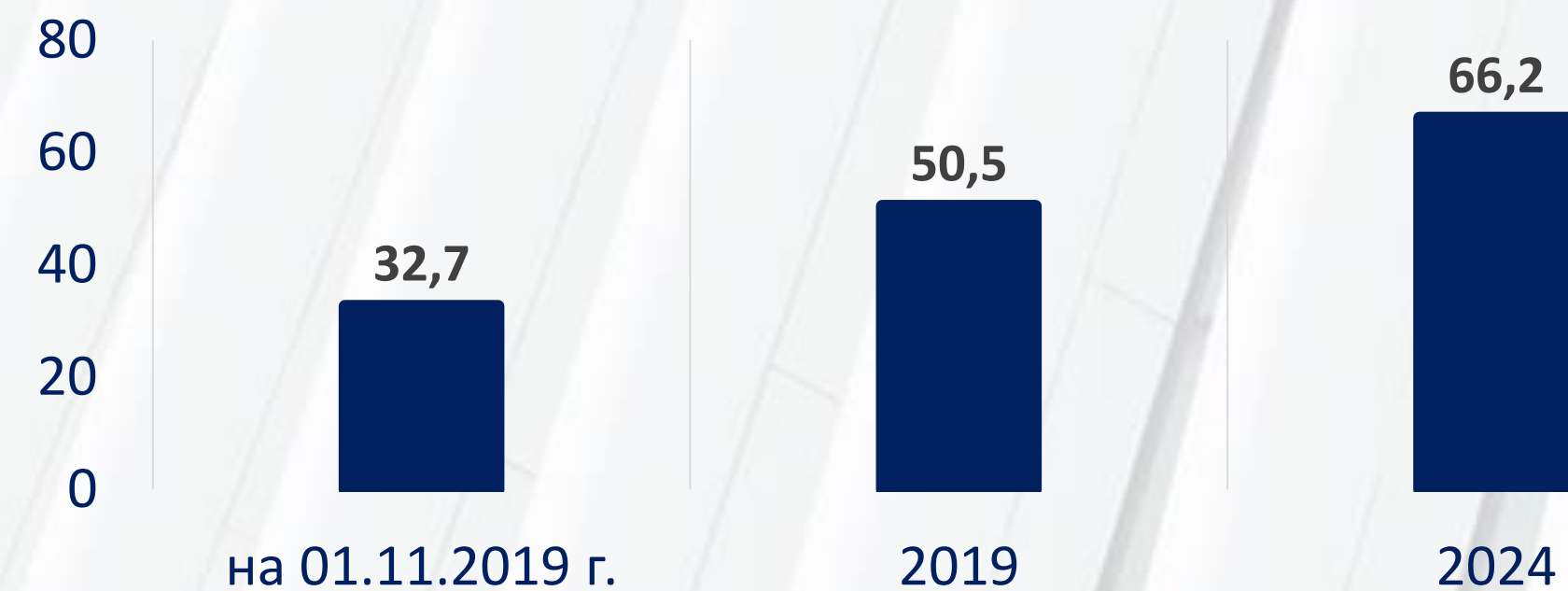
Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредитованию, %



Количество предоставленных ипотечных кредитов, ед.



Объем строительства МКД, профинансированного за счет ипотечного кредитования, %

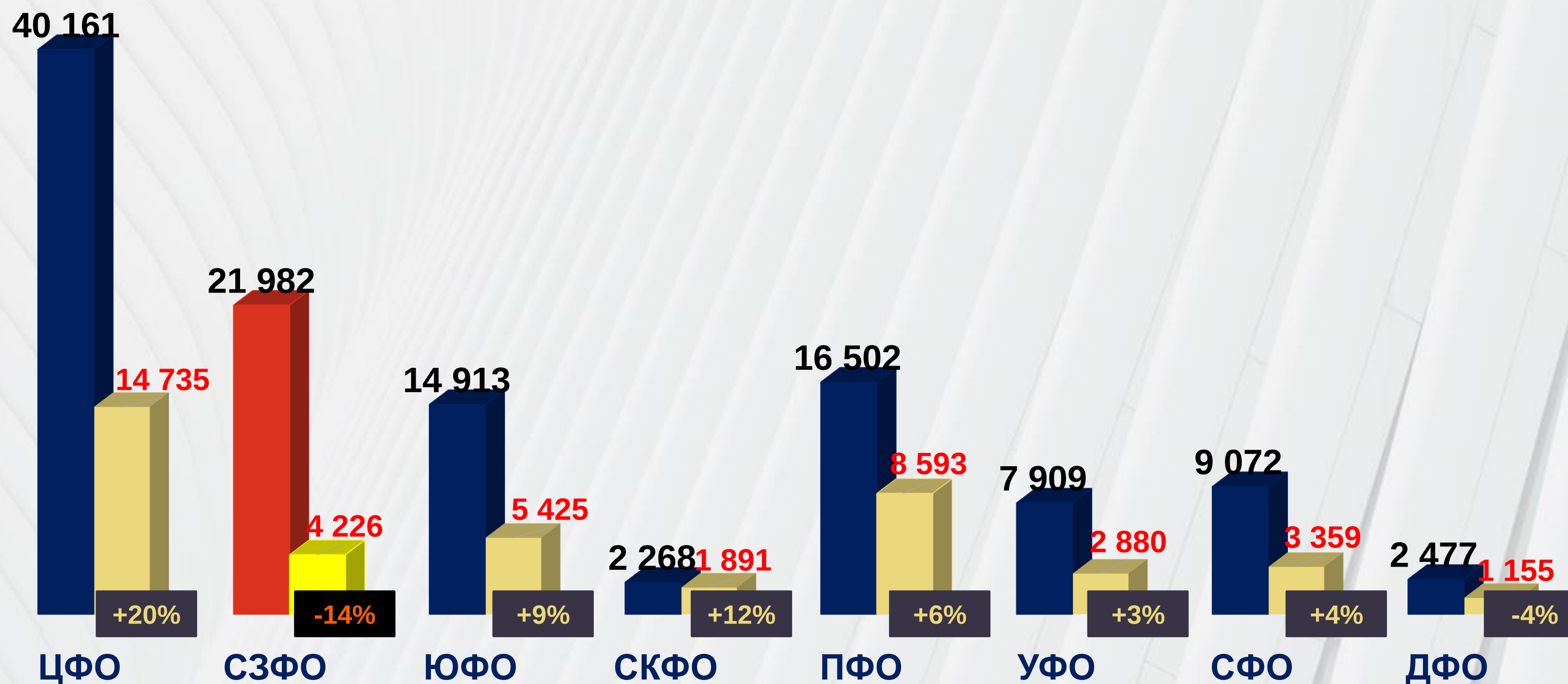




Текущий объем строительства и ввода жилья в РФ, ТЫС.КВ.М



■ Текущий объем строительства ■ Текущий объем ввода жилья





Распределение жилищного рынка РФ по источникам финансирования



Текущий объем строительства

113 млн.кв.м. (без учета проблемных объектов)

Критерии 30/10:

73,6 млн.кв.м.

Проектное финансирование:

24,2 млн.кв.м.

Иное: 15,2 млн.кв.м.

7,1 млн.кв.м. – собственные средства застройщика (ввод до 01.07.2020 г.)

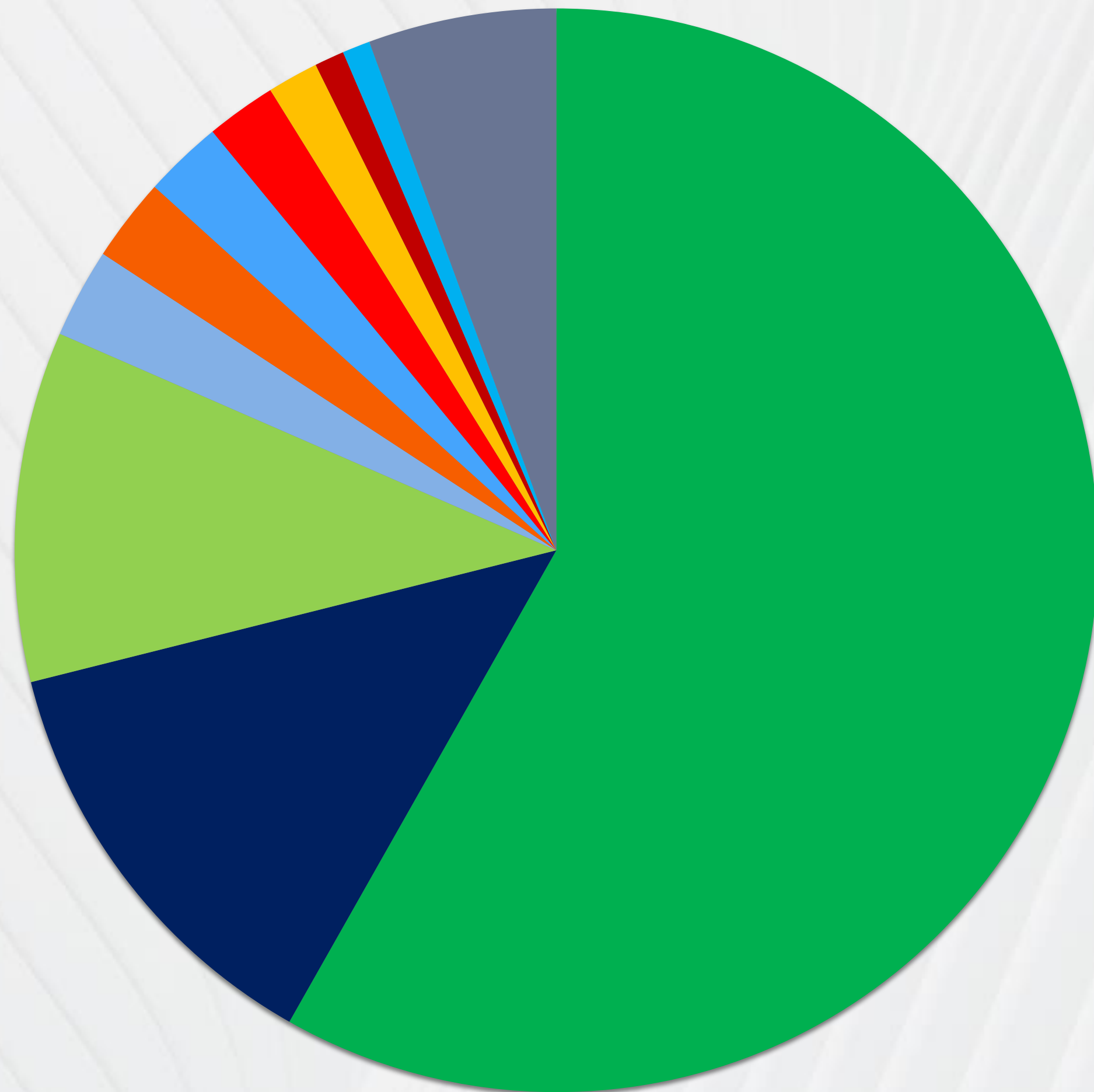
7,8 млн.кв.м. – строительство не начато или продажи составляют менее 5% от объема

0,4 млн.кв.м. – информация отсутствует



Распределение рынка проектного финансирования РФ по банкам

24 банка

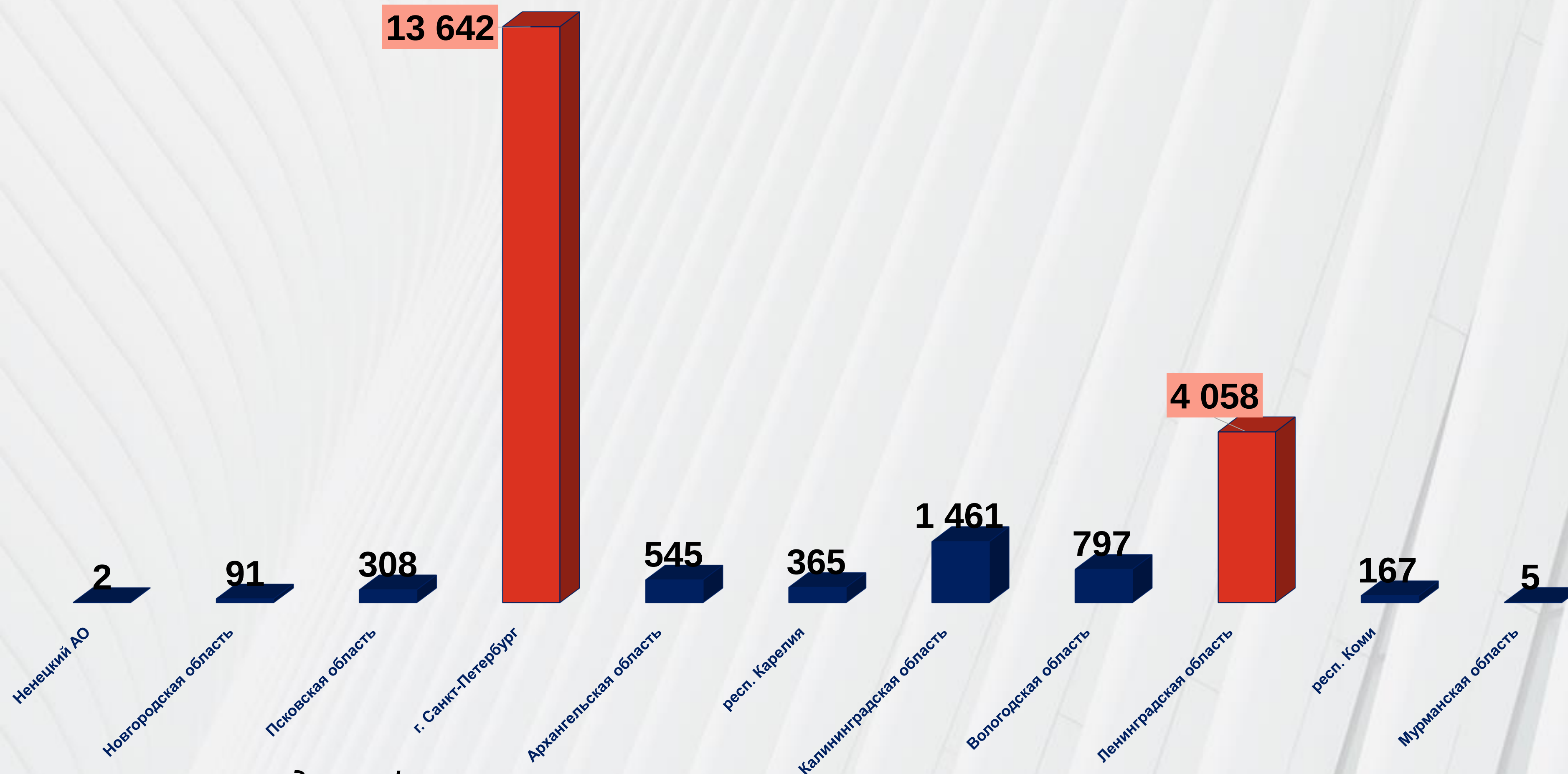


- Сбербанк: 14 512 тыс.кв.м.
- ВТБ: 3 213 тыс.кв.м.
- Банк ДОМ.РФ: 2 607 тыс.кв.м
- Банк ГПБ: 666 тыс.кв.м.
- Промсвязьбанк: 620 тыс.кв.м
- Открытие: 587 тыс.кв.м
- Альфа-банк: 522 тыс.кв.м.
- Россельхозбанк: 380 тыс.кв.м.
- Банк Санкт-Петербург: 221 тыс.кв.м.
- РНКБ Банк: 207 тыс.кв.м.
- Прочие: 1 399 тыс.кв.м.



Текущий объем строительства в СЗФО, тыс.кв.м

- Ненецкий АО
- Новгородская область
- Псковская область
- г. Санкт-Петербург
- Архангельская область
- респ. Карелия
- Калининградская область
- Вологодская область
- Ленинградская область
- респ. Коми
- Мурманская область





Распределение рынка **СЗФО** по источникам финансирования



Текущий объем строительства

20 997 тыс.кв.м.
459 застройщика

Критерии 30/10:

15 442 тыс.кв.м.
374 застройщиков

Проектное финансирование:

3 013 тыс.кв.м.
124 застройщика

Иное:

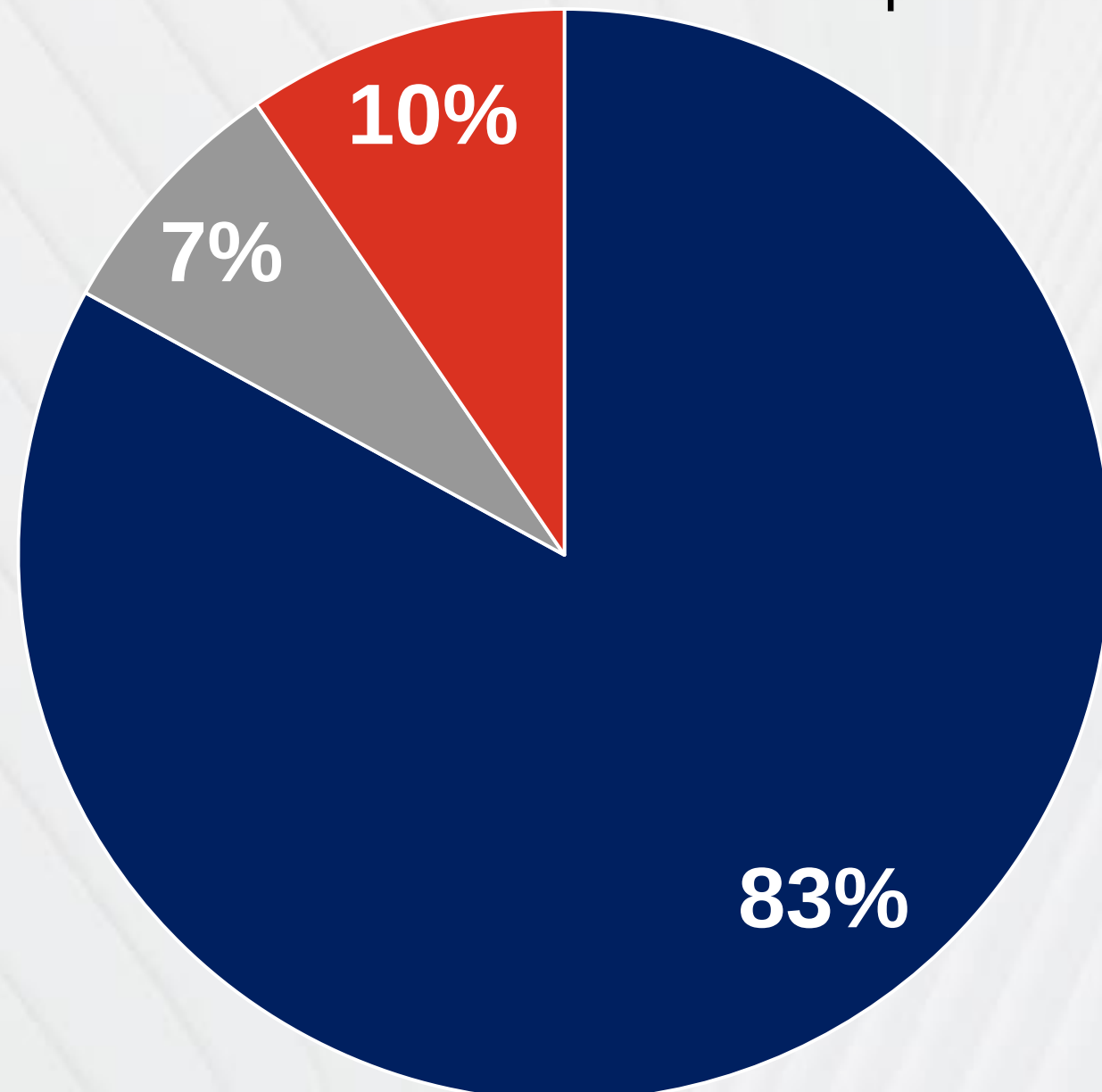
2 542 тыс.кв.м.

Текущая ситуация на рынке жилищного строительства

В г. Санкт-Петербурге

Выдано РНС на
строительство
15 166 тыс.кв.м жилья

- имеют право привлекать средства граждан: 12 335 тыс.кв.м
- строительство ведется без привлечения средств граждан или еще не начато: 1 395 тыс.кв.м
- проблемные объекты: 1 436 тыс.кв.м

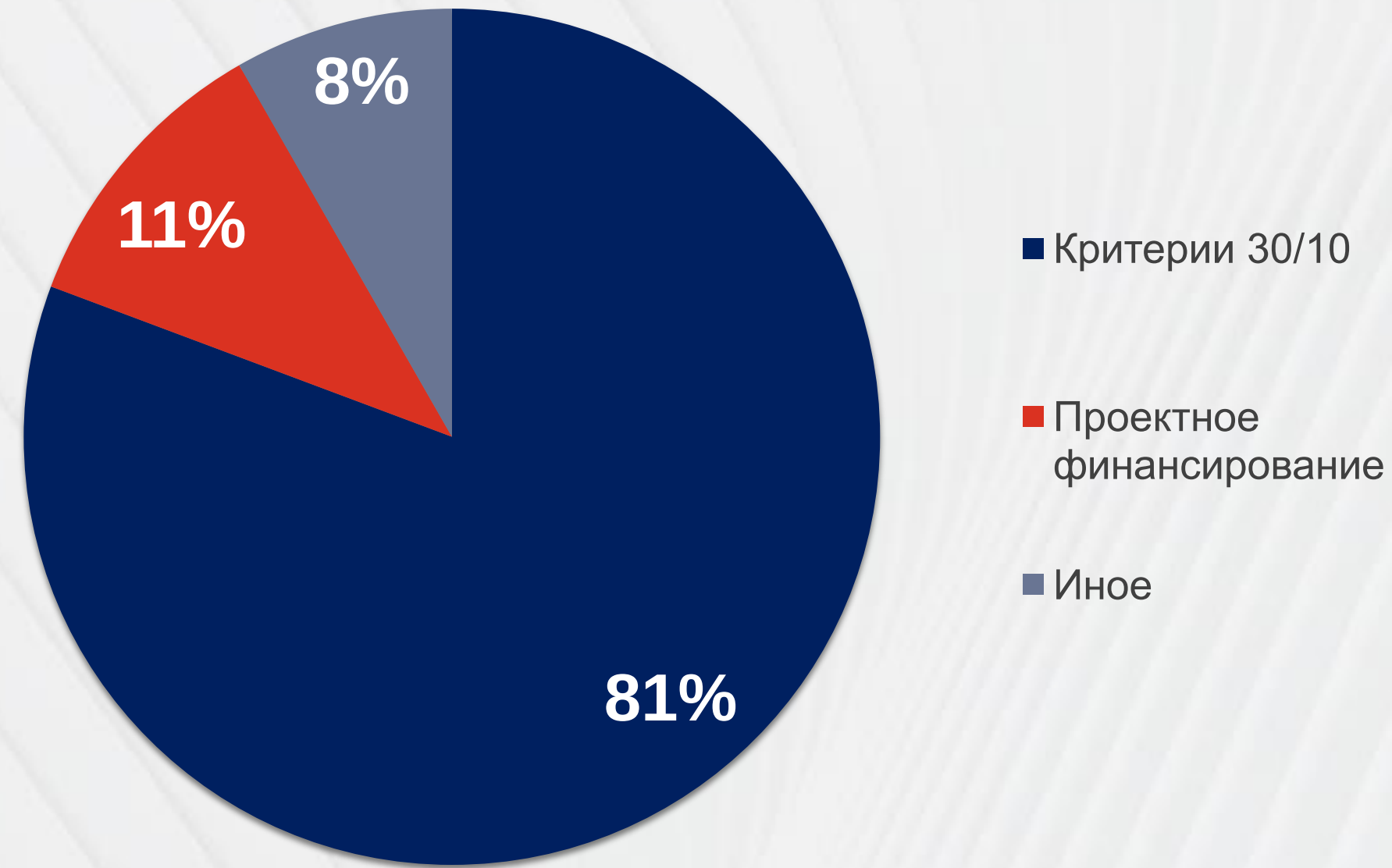


Плановые показатели по
вводу жилья согласно
действующим РНС





Обеспечение источниками финансирования жилищного рынка в г. Санкт-Петербурге

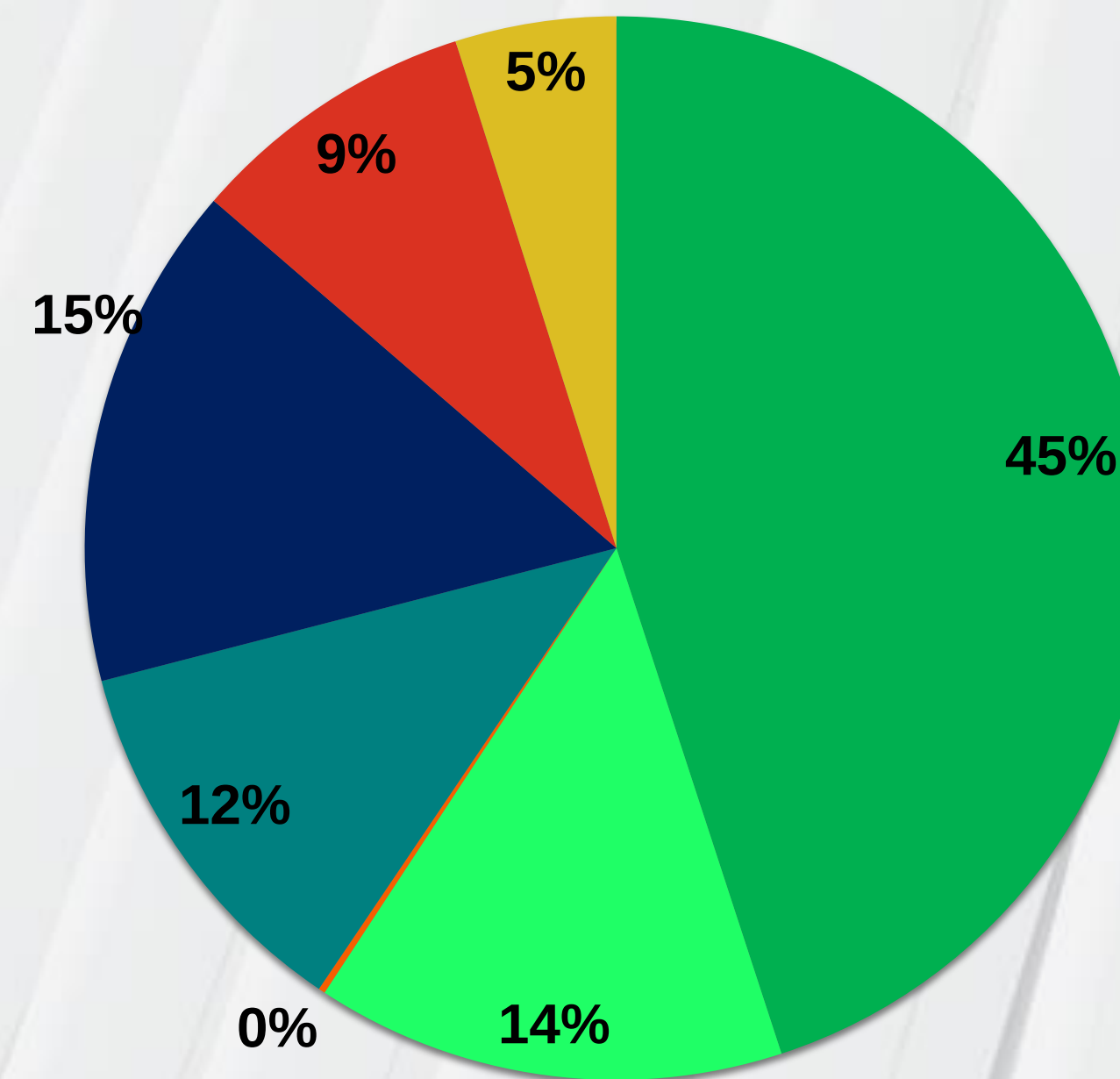


Текущий объем строительства
13 612 тыс.кв.м.
157 застройщиков

Критерии 30/10:
10 986 тыс.кв.м.
128 застройщиков

Проектное финансирование:
1 500 тыс.кв.м.
32 застройщиков

Иное:
1 126 тыс.кв.м.



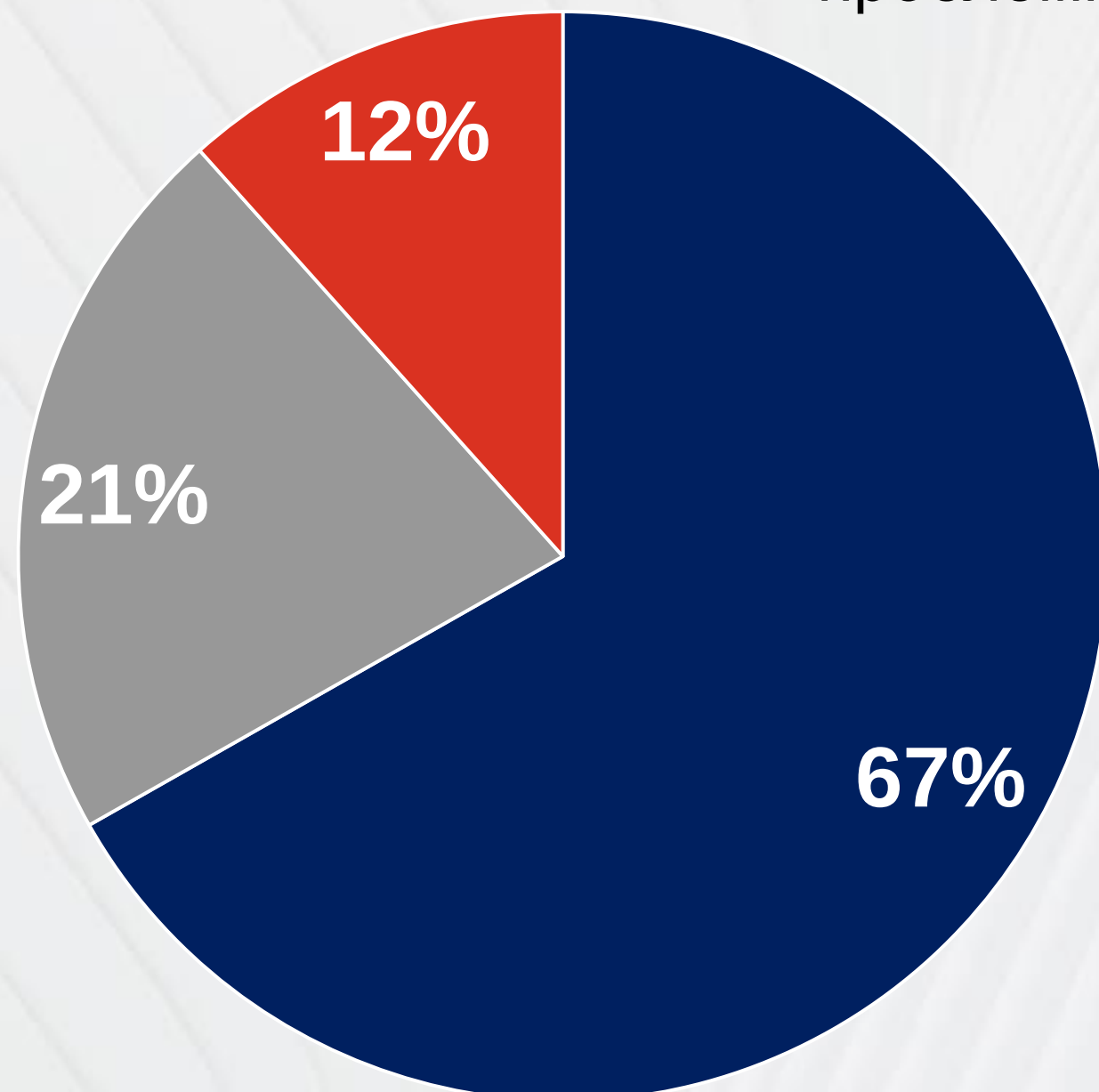
7 банков

Сбербанк: 671 тыс.кв.м
Банк.Дом.рф: 213 тыс.кв.м
Промсвязьбанк: 3 тыс.кв.м
Банк ГПБ: 172 тыс.кв.м
ВТБ: 229 тыс.кв.м
Банк Санкт-Петербург: 131 тыс.кв.м
Россельхозбанк: 73 тыс.кв.м

Текущая ситуация на рынке жилищного строительства в Ленинградской области

Выдано РНС на
строительство
4 441 тыс.кв.м жилья

- имеют право привлекать средства граждан: 2 966 тыс.кв.м
- строительство ведется без привлечения средств граждан или еще не начато: 959 тыс.кв.м
- проблемные объекты: 516 тыс.кв.м

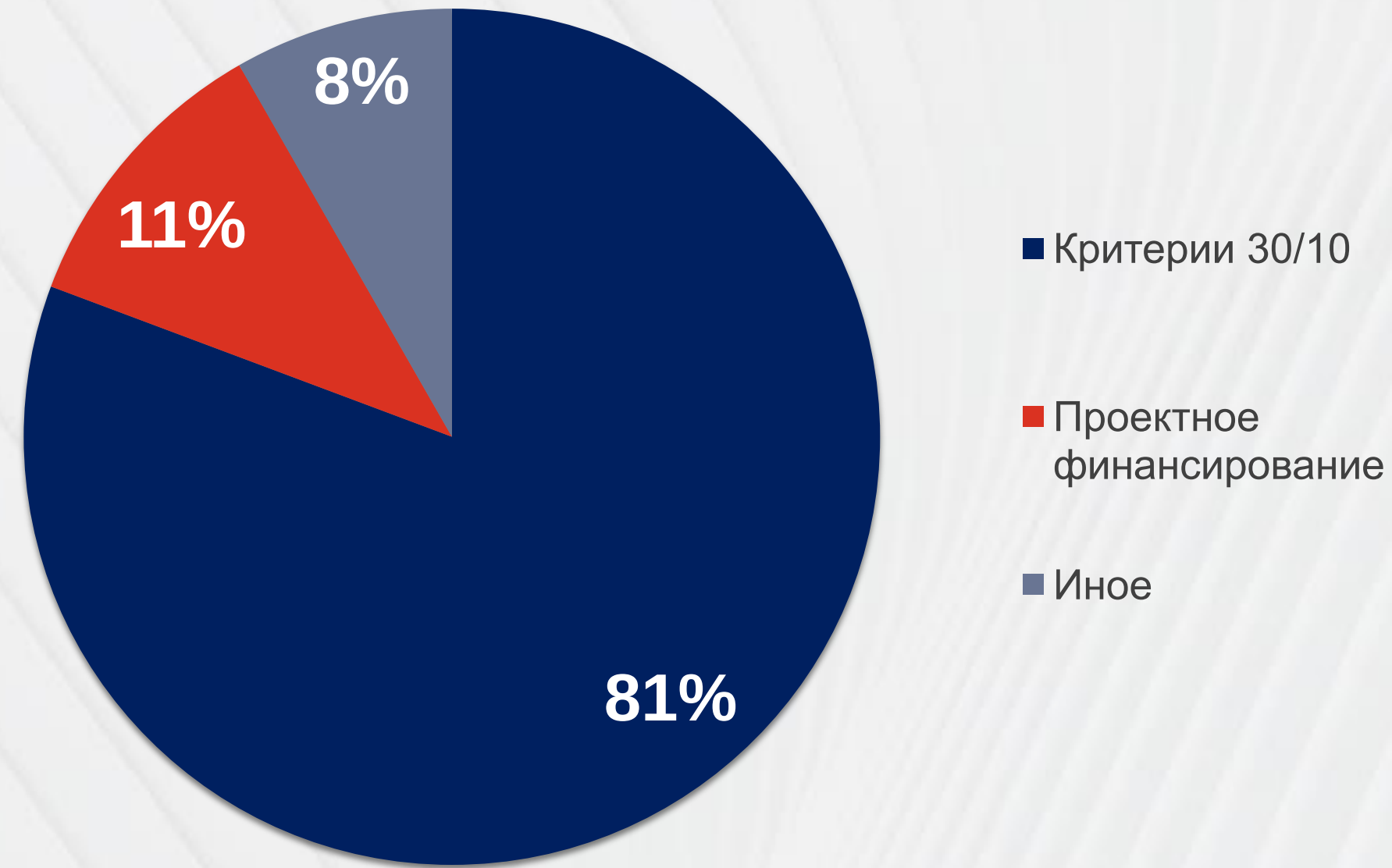


Плановые показатели по
вводу жилья согласно
действующим РНС





Обеспечение источниками финансирования жилищного рынка в Ленинградской области

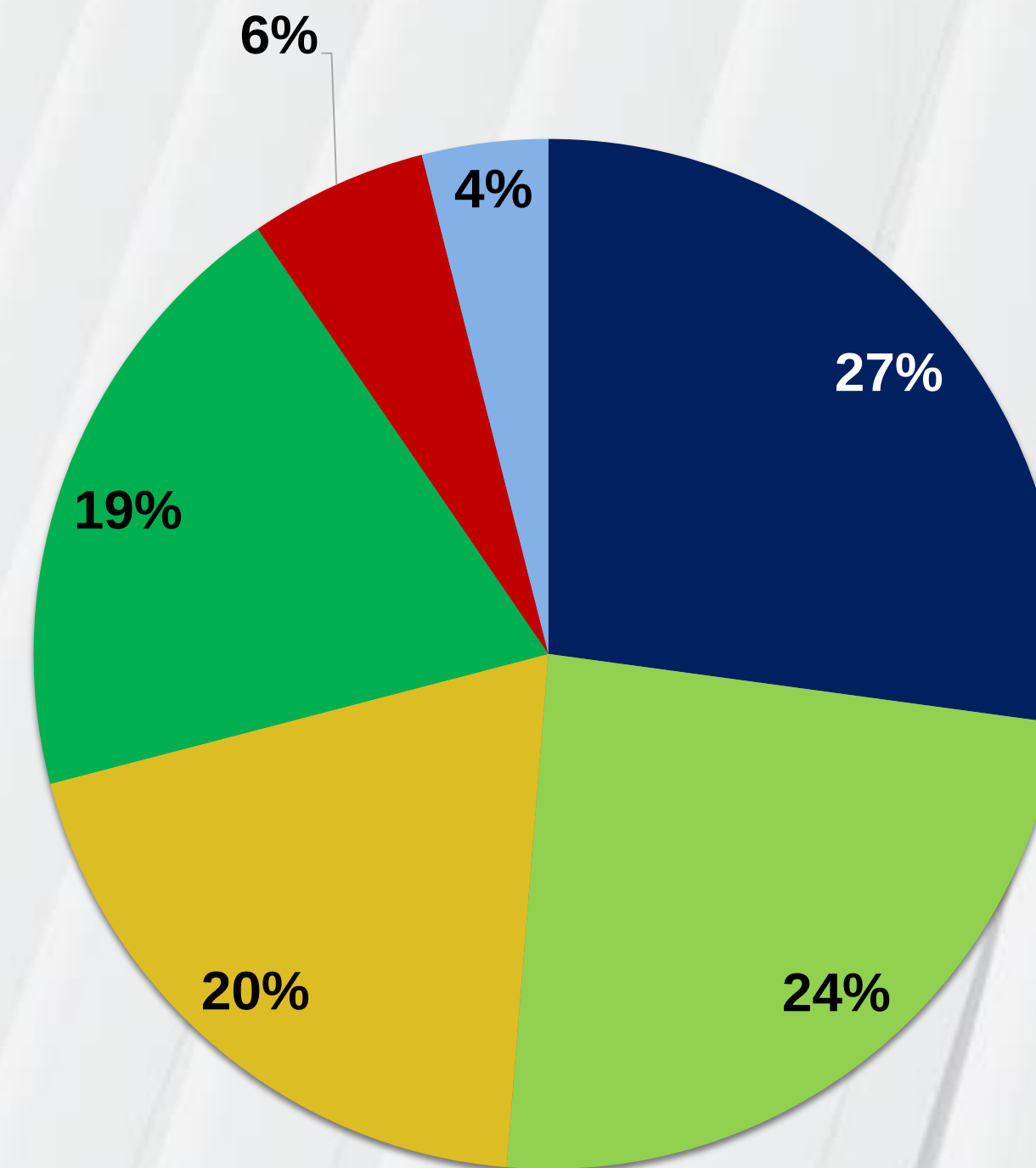


Текущий объем строительства
3 925 тыс.кв.м.
92 застройщиков

Критерии 30/10:
2 234 тыс.кв.м.
58 застройщиков

Проектное финансирование:
732 тыс.кв.м.
16 застройщиков

Иное:
959 тыс.кв.м.



6 банков

- ВТБ: 199 тыс.кв.м
- Банк.Дом.рф: 177 тыс.кв.м
- Райффайзен банк: 144 тыс.кв.м
- Сбербанк: 143 тыс.кв.м
- Банк Санкт-Петербург: 41 тыс.кв.м
- Банк ГПБ: 29 тыс.кв.м



Меры по увеличению доступности проектного финансирования



- Комплекс мероприятий по увеличению финансовой устойчивости застройщиков и урегулированию взаимоотношений с банками

- Корректировка налогового законодательства в целях снижения налогового бремени и совершенствования налогового учета

- Развитие института гарантирования АО «ДОМ.РФ»

- Отмена избыточных требований в отношении застройщиков, перешедших на механизм эскроу счетов

- Увеличение объемов строительства жилищного фонда социального использования и арендного жилья

- Развитие индустрии строительных материалов и проектов индустриального домостроения

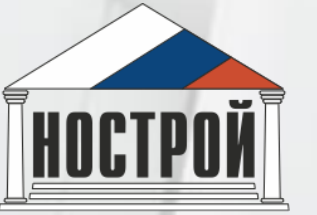
- Обеспечение жилищного строительства земельными ресурсами

- Снижение расходов по подключению к инженерным сетям

**Стандарт
«Проектное финансирование»**



Изменения в №73-ФЗ



Предлагаемая Проектом концепция:

- не основана на требованиях международного законодательства;
- не устанавливает порядок формирования отчетной документации, необходимой для выполнения международных обязательств по Конвенции;
- является трудно реализуемой и сделает невозможным оперативное изменения зон охраны;
- не определяет критерии крупномасштабности работ по строительству и не отсылает к подзаконному правовому акту, который будет устанавливать такие критерии;
- не устанавливает круг лиц, которые должны выступать заказчиками работ, подлежащих оценке воздействия.

Предлагается:

- ввести в Закон №73-ФЗ понятие объекта всемирного культурного наследия, которое не будет тождественно понятию объекта культурного наследия, и установить специальные механизмы его охраны (границы, буферная зоны и план управления);
- Заменить разрешительный характер на уведомительный;
- дополнить полномочия федеральных органов государственной власти в вопросах формирования отчётной документации, необходимой для выполнения международных обязательств по Конвенции.





Роль Ассоциации «Национальное объединение строителей»



Механизмы и инструменты участия в регулировании отрасли и ее отдельных сегментов и направлений:

- ✓ Взаимодействие с аппаратом курирующего Вице-премьера,
- ✓ Взаимодействие с руководством Минстроя России и профильными департаментами,
- ✓ Участие в работе межведомственных рабочих групп,
- ✓ Членство в экспертных советах.

Экспертиза НПА:

- ✓ Экспертный совет НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства,
- ✓ Научно-консультативная комиссия НОСТРОЙ по вопросам анализа правоприменительной, в том числе судебной, практики,
- ✓ Технический совет НОСТРОЙ по вопросам технического регулирования, нормирования и оценки соответствия в строительстве

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

МОСКВА

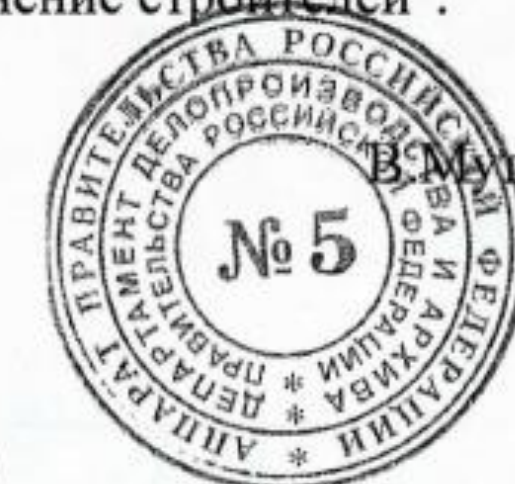
1. Минстрой России (В.В.Якушеву)
Минэкономразвития России (М.С.Орешкину)
Минфин России (Л.В.Горнину)

Прошу наиболее важные проекты нормативных правовых актов, разрабатываемых во исполнение норм федеральных законов и поручений Президента Российской Федерации в строительной сфере, в обязательном порядке прорабатывать с Ассоциацией "Национальное объединение строителей".

2. И.Р.Набиеву

Прошу при организации совещаний в Правительстве Российской Федерации и в Аппарате Правительства Российской Федерации по вопросам развития строительной сферы привлекать к обсуждению представителей Ассоциации "Национальное объединение строителей".

20 июня 2019 г.



ВМ-П9-5080



Контакты



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