



Текущая ситуация на рынке проектного финансирования

Ноябрь 2020

Распределение рынка долевого строительства по источникам финансирования на 23 ноября 2020 г.



Объем текущего строительства

98,7 млн кв. м

Без счетов эскроу (48%):

47,1 млн кв. м.;

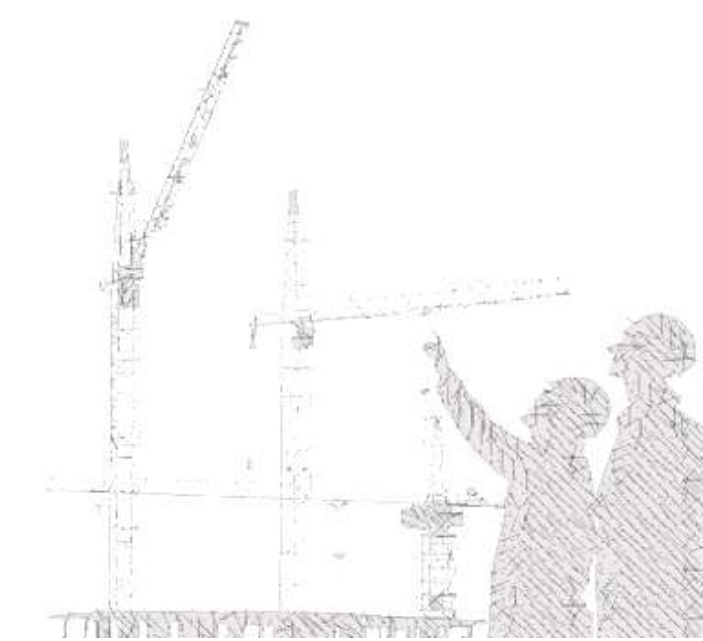
Получено проектное финансирование (46%):

45,3 млн кв. м.

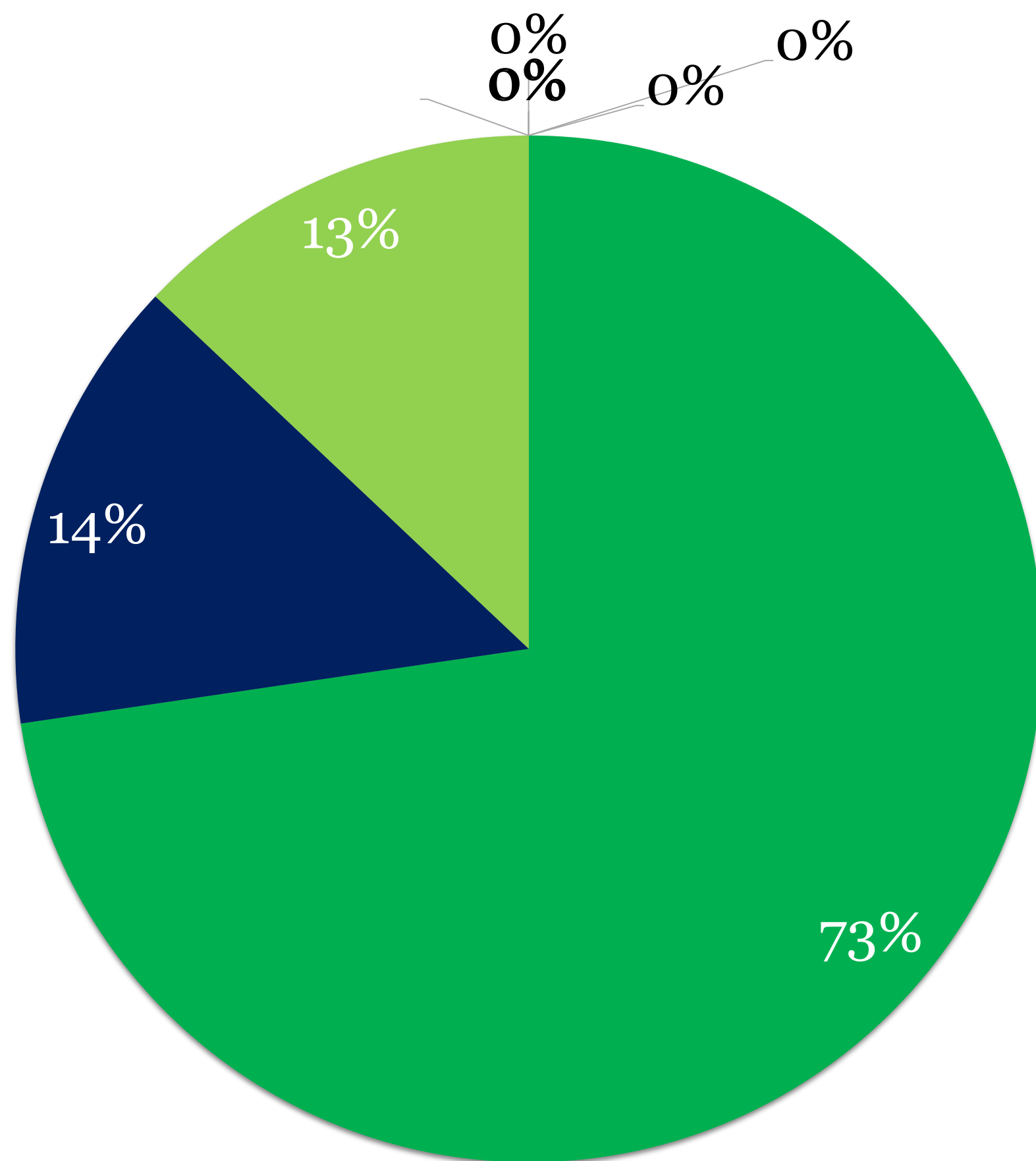
Без долевого участия (6%):

6,3 млн кв. м.:

собственные средства застройщиков
строительство не начато



Обеспечение источниками финансирования жилищного рынка на 23 ноября 2020 г. (рынок проектного финансирования)



■ Сбербанк: 26,7 млн.кв.м

■ ВТБ: 5,3 млн.кв.м

■ Банк.Дом.рф: 4,9 млн.кв.м

■ Открытие: 1,7 млн.кв.м

■ Россельхозбанк: 1,4 млн.кв.м

■ Банк ГПБ: 1,4 млн.кв.м

■ Альфа-банк: 1,1 млн.кв.м

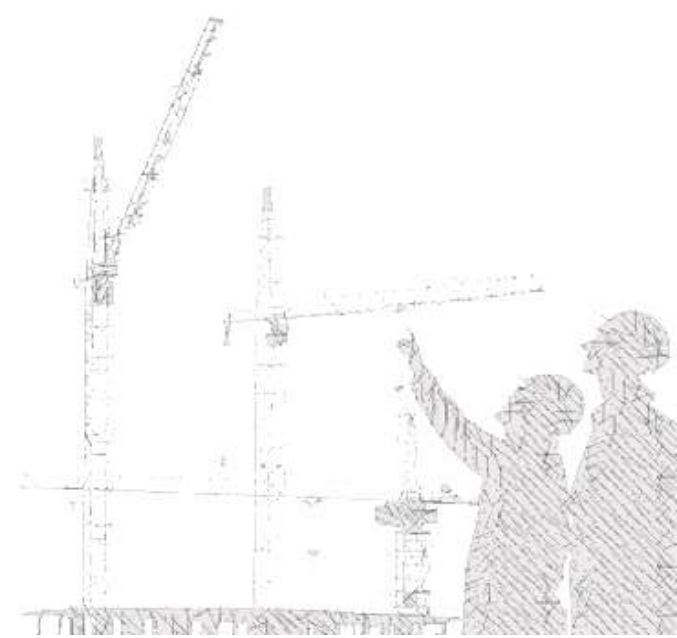
■ Промсвязьбанк: 0,7 млн.кв.м

■ остальные 23 банка: 2,1 млн.кв.м

Сбербанк: 418 млрд руб.

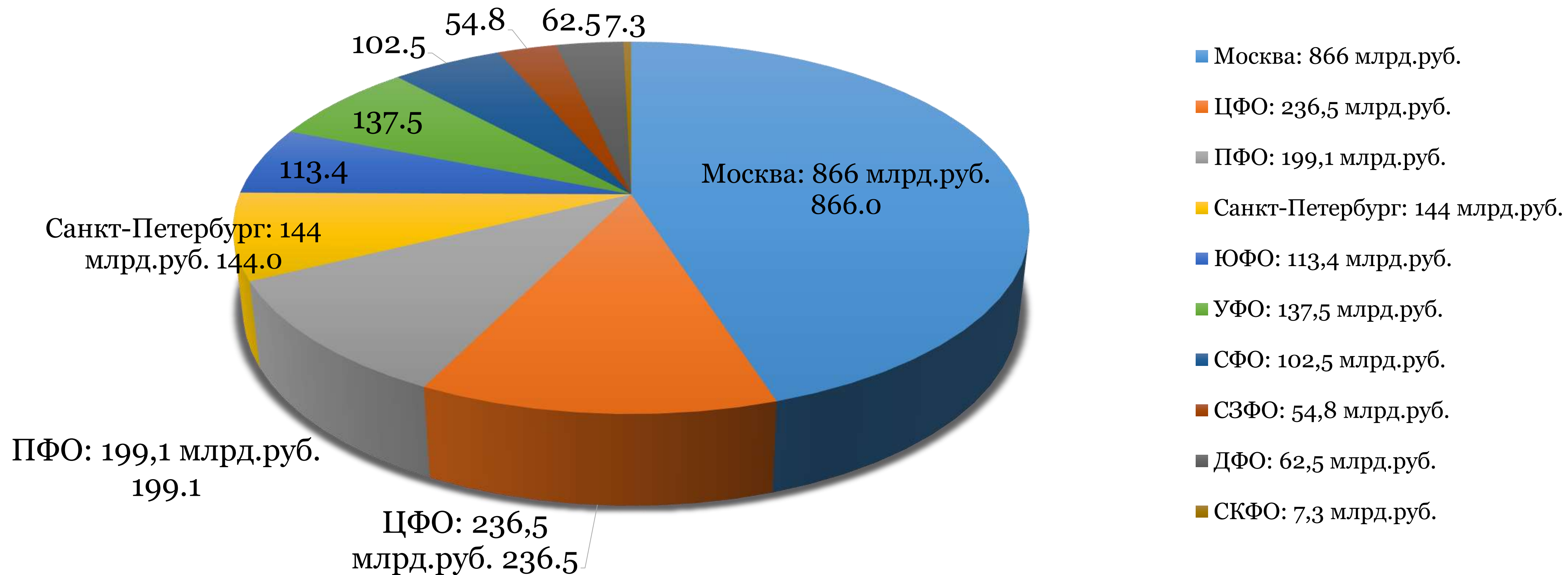
Банк.Дом.рф: 347 млрд руб.

ВТБ: более 300 млрд. руб.

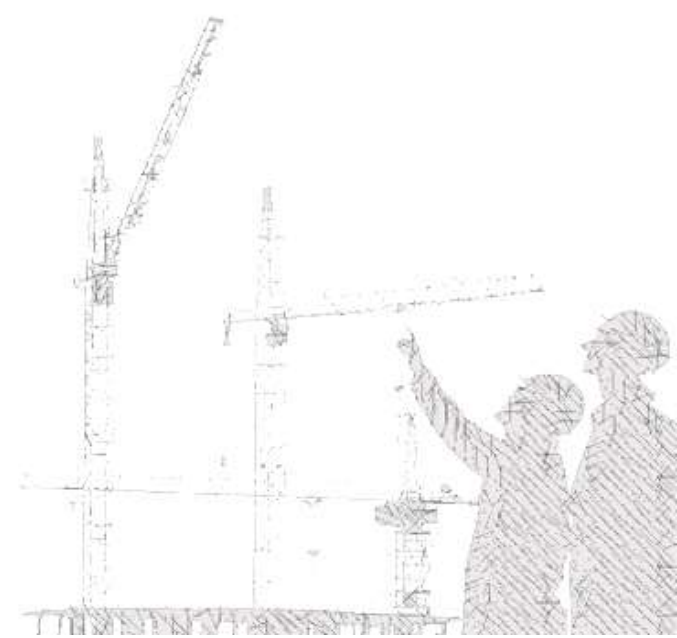


Объем предоставленного проектного финансирования, по состоянию на 23 ноября 2020 г., млрд руб.

Объем проектного финансирования по федеральным округам, млрд.руб.



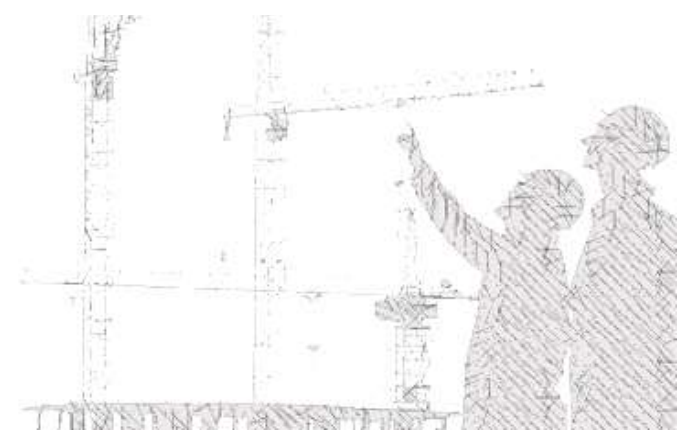
Всего предоставлено 1 922,6 млрд руб.
Размещено на счетах эскроу 730,5 млрд руб.
Перечислено застройщикам с эскроу-счетов 46,1 млрд. руб.



Предложения по изменению законодательства

В части совершенствования института долевого строительства и проектного финансирования

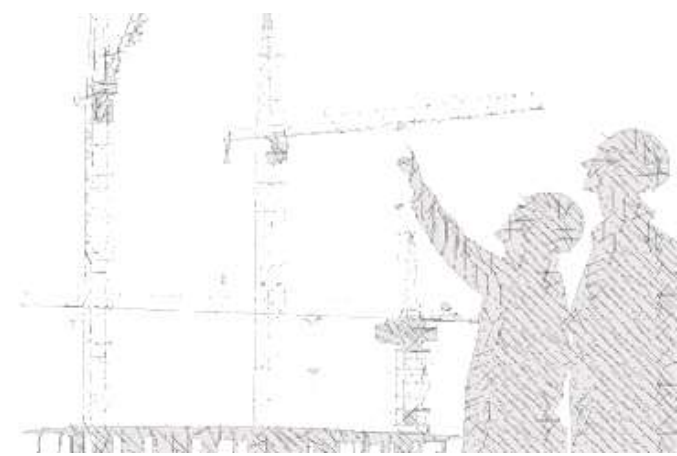
- ❑ Корректировка критериев уровня кредитоспособности застройщиков, предусмотренных в Положении Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»;
- ❑ Законодательное урегулирование правоотношений застройщика с кредитной организацией, установив при этом:
 - исключение дополнительных банковских комиссий и иных платежей, учет всех рисков в размере процентной ставки по кредиту;
 - запрет на увеличение кредитной ставки в ходе строительства по любым причинам;
 - запрет «навязывания» застройщику дополнительных услуг «инжиниринговых компаний», страховых организаций и т.д.;
- ❑ Предоставление застройщикам возможности поэтапного погашения проектного финансирования за счет средств на счетах эскроу при достижении определенной степени строительной готовности объекта недвижимости;
- ❑ Утверждение программы возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным застройщикам в рамках проектного финансирования по проектам строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости;
- ❑ Оптимизация налоговой нагрузки на застройщиков при реализации проектов жилищного строительства.



Предложения по изменению законодательства

В части вовлечения в оборот земельных участков для строительства и их обеспечение объектами инфраструктуры

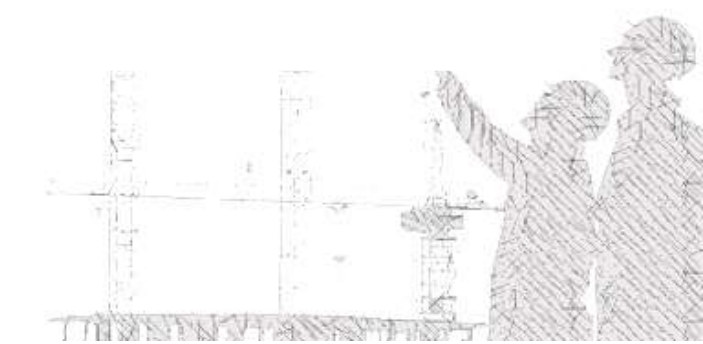
- ☐ Принятие мер по вовлечению в жилищное строительство земельных участков, находящихся в собственности субъектов РФ и муниципальных образований. Установление для региональных и муниципальных органов власти целевых показателей по вовлечению в оборот подготовленных для строительства земельных участков.
- ☐ Сокращение сроков предоставления земельных участков для строительства, законодательное закрепление возможности проведения аукционов, в том числе предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, в электронном виде;
- ☐ Разработка методических рекомендаций по утверждению и внесению изменений в документы терр. планирования и градостроительного зонирования.
- ☐ Установление единого института развития территорий.
- ☐ Увеличение финансирования по программе Стимул, развитие инструментов государственно-частного партнерства, включая концессионные соглашения при строительстве инфраструктурных объектов;
- ☐ Развитие института инфраструктурных облигаций.



Предложения по изменению законодательства

В сфере подключения к сетям инженерно-технического обеспечения

- ☐ Перевод услуги по технологическому присоединению (подключению) в электронный вид через механизм «Единого окна» на базе органа власти или подведомственной организации в субъекте Российской Федерации.
- ☐ Введение института независимой оценки технических условий и решений, выдаваемых застройщикам ресурсоснабжающими организациями в процессе технологического присоединения.
- ☐ Нормативное закрепление возможности переуступки мощности от потребителя услуги по технологическому присоединению (подключению) к другой заинтересованной организации.
- ☐ Введение возможности корректировки технических условий без их отмены по результатам проектирования объектов жилищного строительства.
- ☐ Исключение из перечня документов, необходимых для выдачи актов технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения и из исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного постановлением Правительства РФ от 30 апреля 2014 года № 403, разрешений на допуск в эксплуатацию электрических и тепловых установок, оформляемых Ростехнадзором.
- ☐ Освобождение энергоснабжающих организаций от налоговой нагрузки, возникающей у них при безвозмездной приемке от застройщиков в собственность вновь создаваемых (реконструируемых) объектов инженерной инфраструктуры (при выносе данных объектов из пятна застройки).
- ☐ Разработка поправок в земельное законодательство и в законодательство о технологическом подключении (присоединении) для придания «предварительным техническим условиям», получаемыми организаторами аукциона на право аренды земельных участков для целей застройки или участниками таких аукционов, статуса оферты ресурсоснабжающей организации.





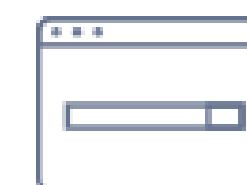
123242 Российская Федерация, Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3



Тел./факс
+7 (495) 987-31-50
+7 (495) 987-31-49



E-mail:
info@nostroy.ru



www.nostroy.ru