



# 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.



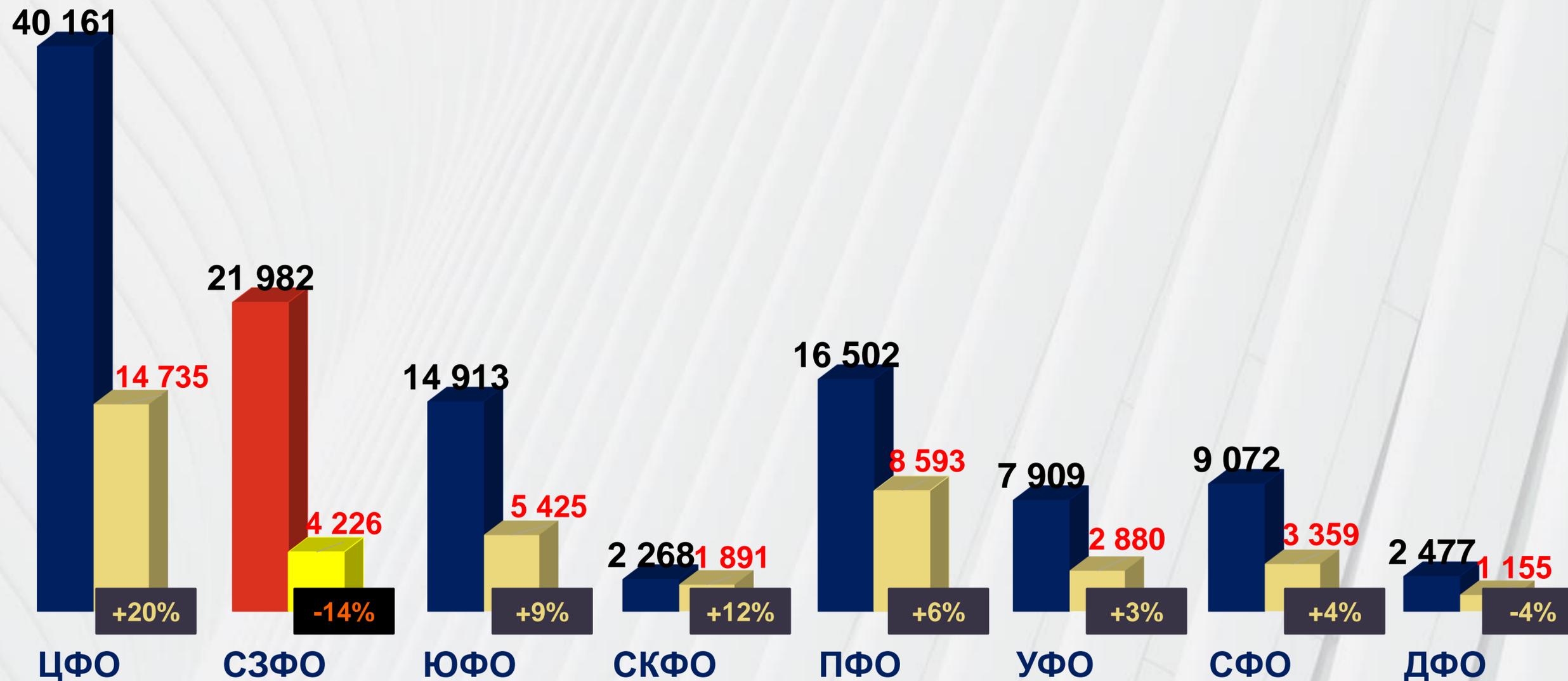
Объем строительства МКД, профинансированного за счет ипотечного кредитования, %





# 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.)

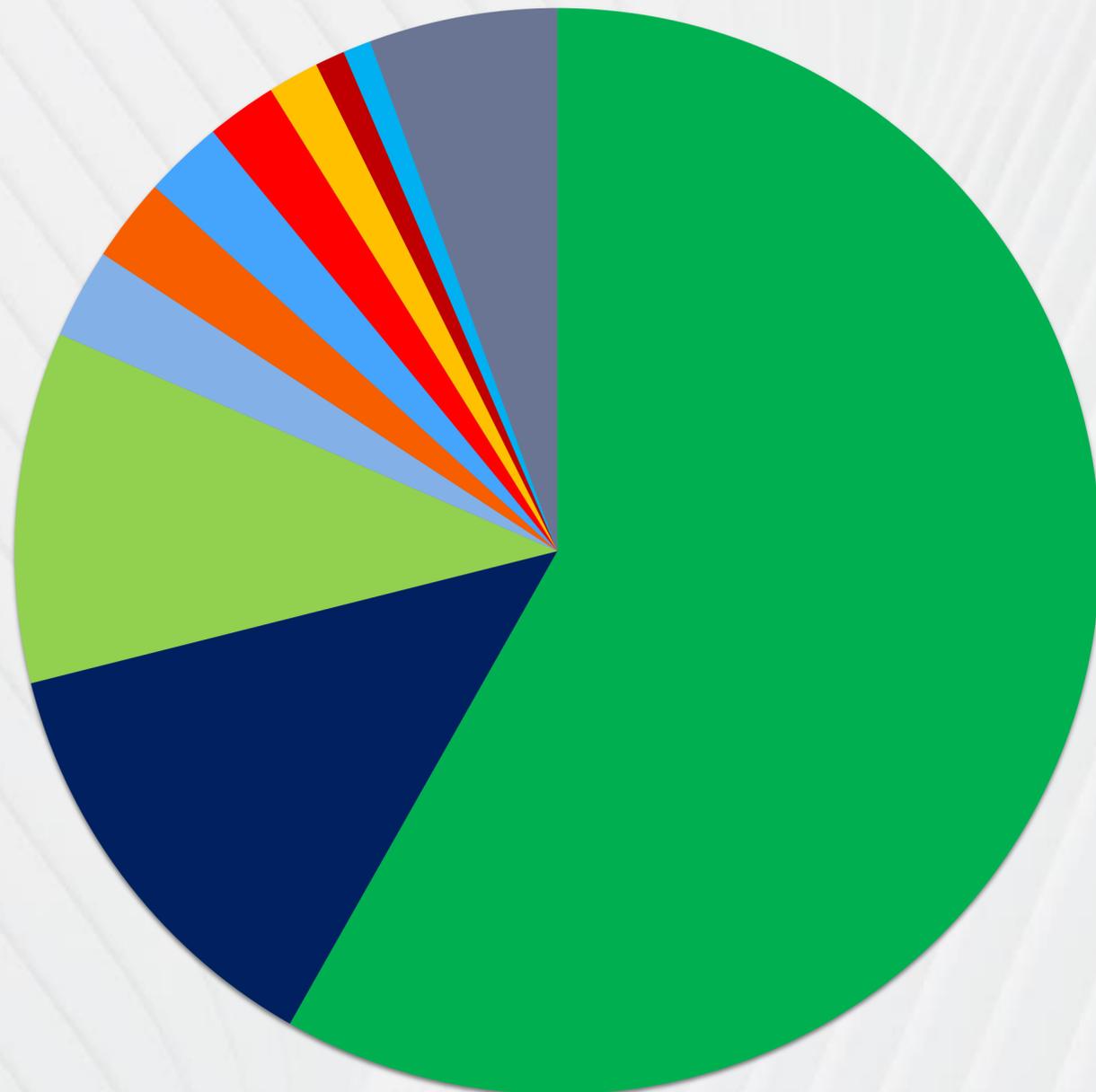
7,8 млн.кв.м. – строительство не начато или продажи составляют менее 5% от объема

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



# Распределение рынка проектного финансирования РФ по банкам

## 24 банка

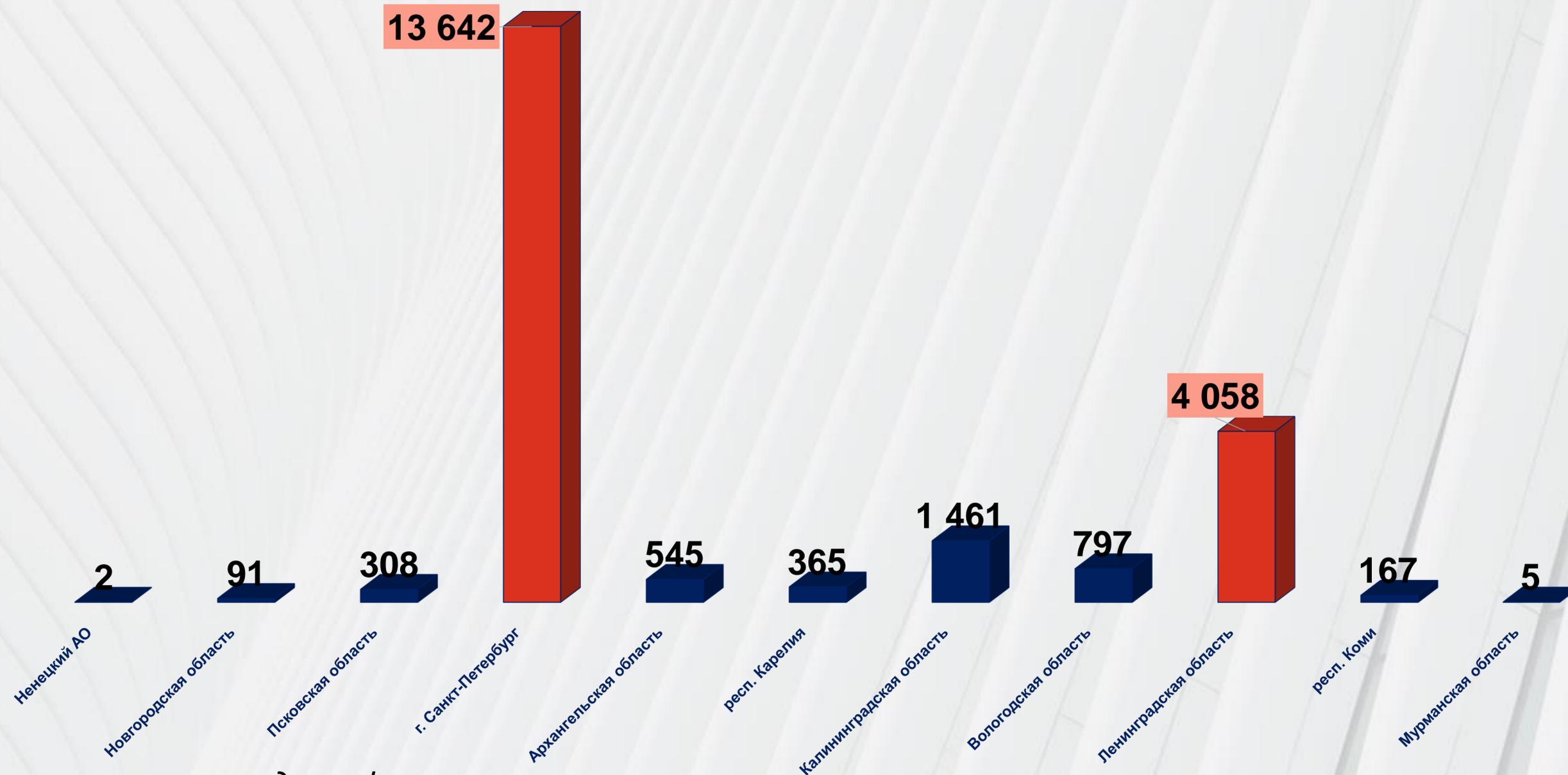


- Сбербанк: 14 512 тыс.кв.м.
- ВТБ: 3 213 тыс.кв.м.
- Банк ДОМ.РФ: 2 607 тыс.кв.м
- Банк ГПБ: 666 тыс.кв.м.
- Промсвязьбанк: 620 тыс.кв.м
- Открытие: 587 тыс.кв.м
- Альфа-банк: 522 тыс.кв.м.
- Россельхозбанк: 380 тыс.кв.м.
- Банк Санкт-Петербург: 221 тыс.кв.м.
- РНКБ Банк: 207 тыс.кв.м.
- Прочие: 1 399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



# Текущий объем строительства в СЗФО, тыс.кв.м

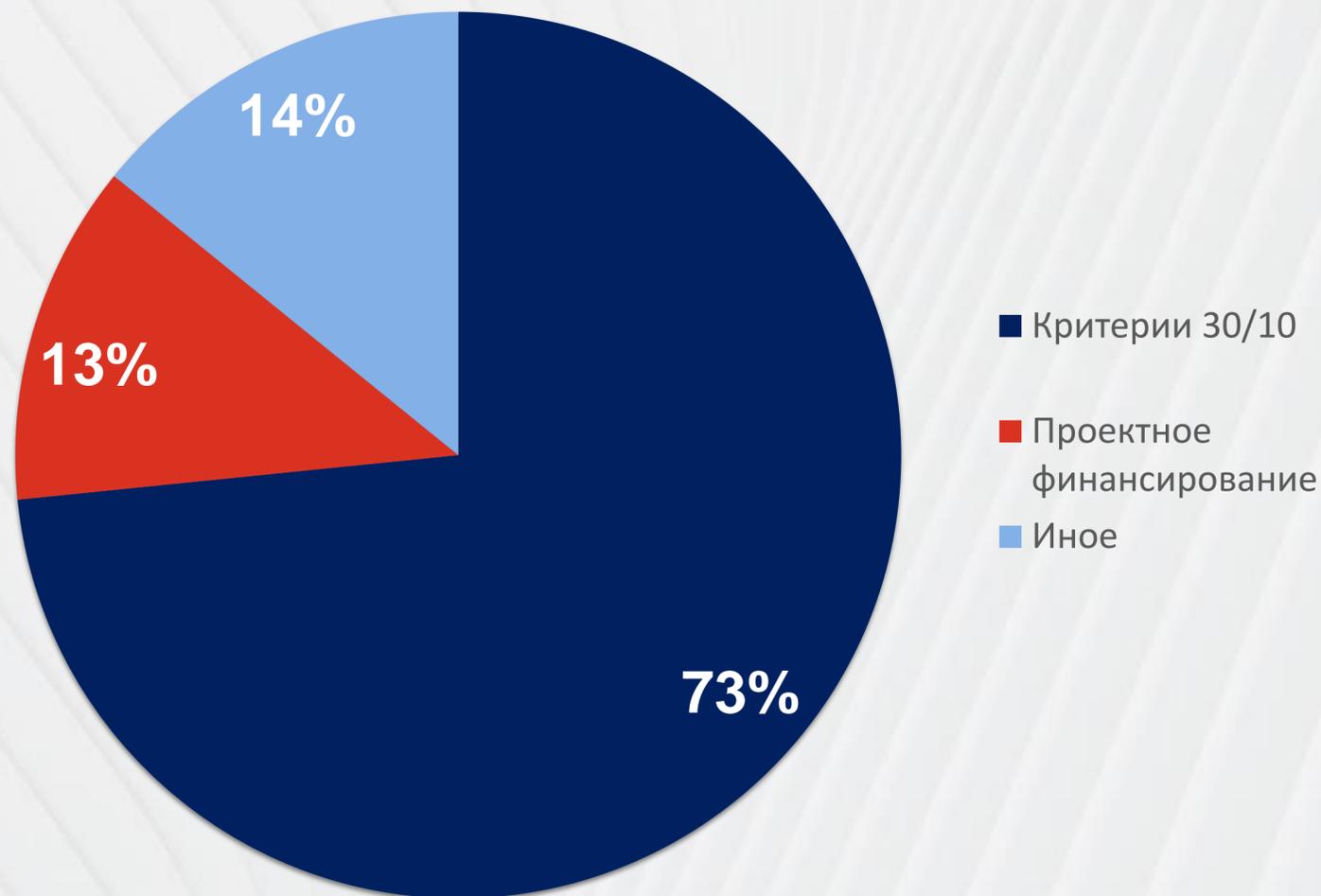
- Ненецкий АО
- Новгородская область
- Псковская область
- г. Санкт-Петербург
- Архангельская область
- респ. Карелия
- Калининградская область
- Вологодская область
- Ленинградская область
- респ. Коми
- Мурманская область



\*Источник: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф)



## 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.

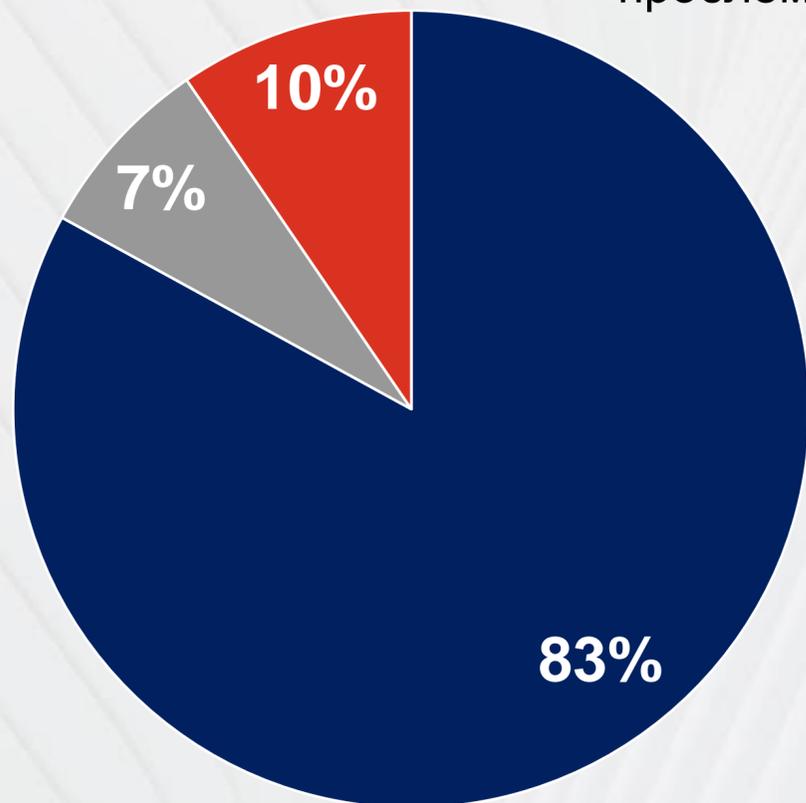


# Текущая ситуация на рынке жилищного строительства

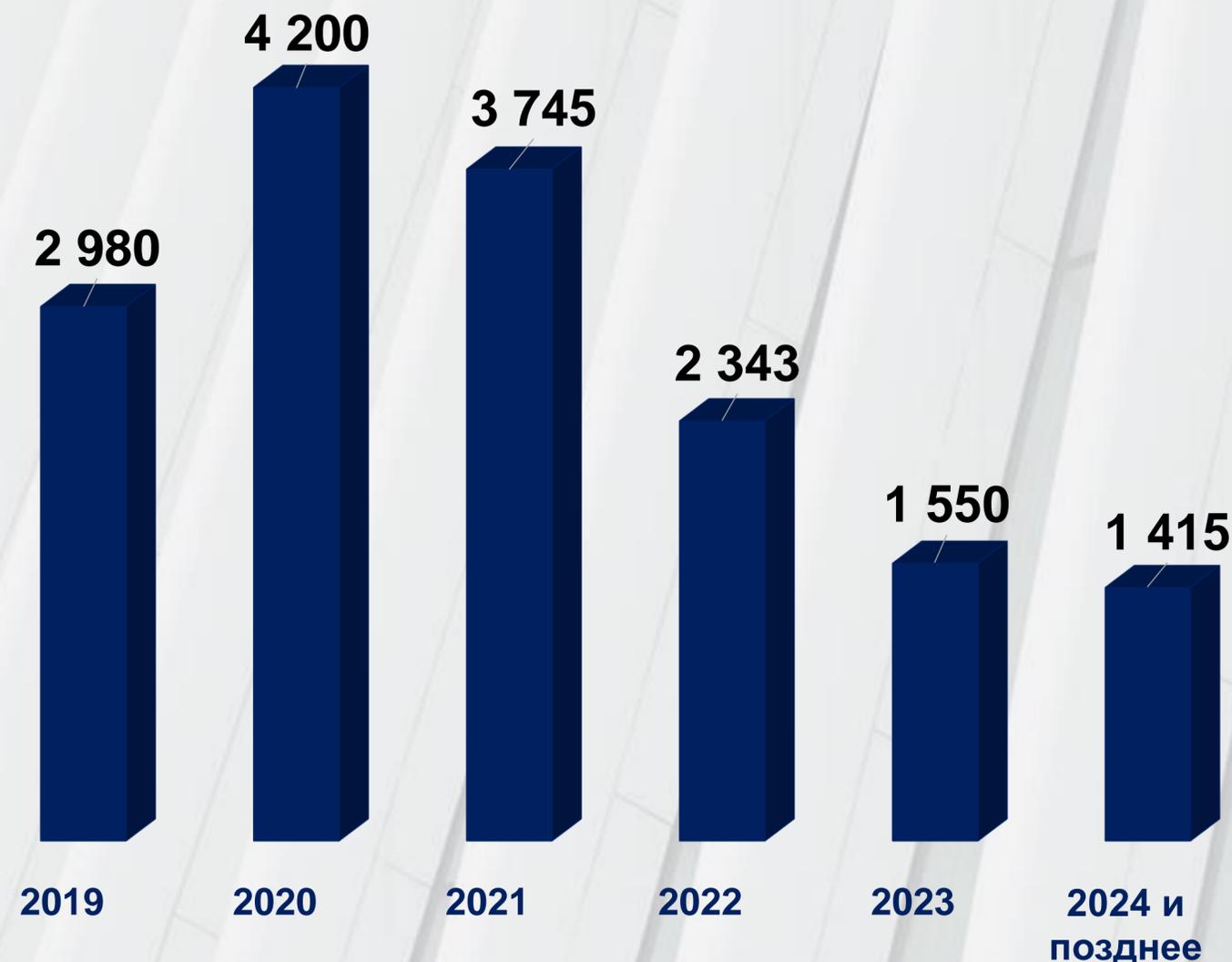
## в г. Санкт-Петербурге

**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



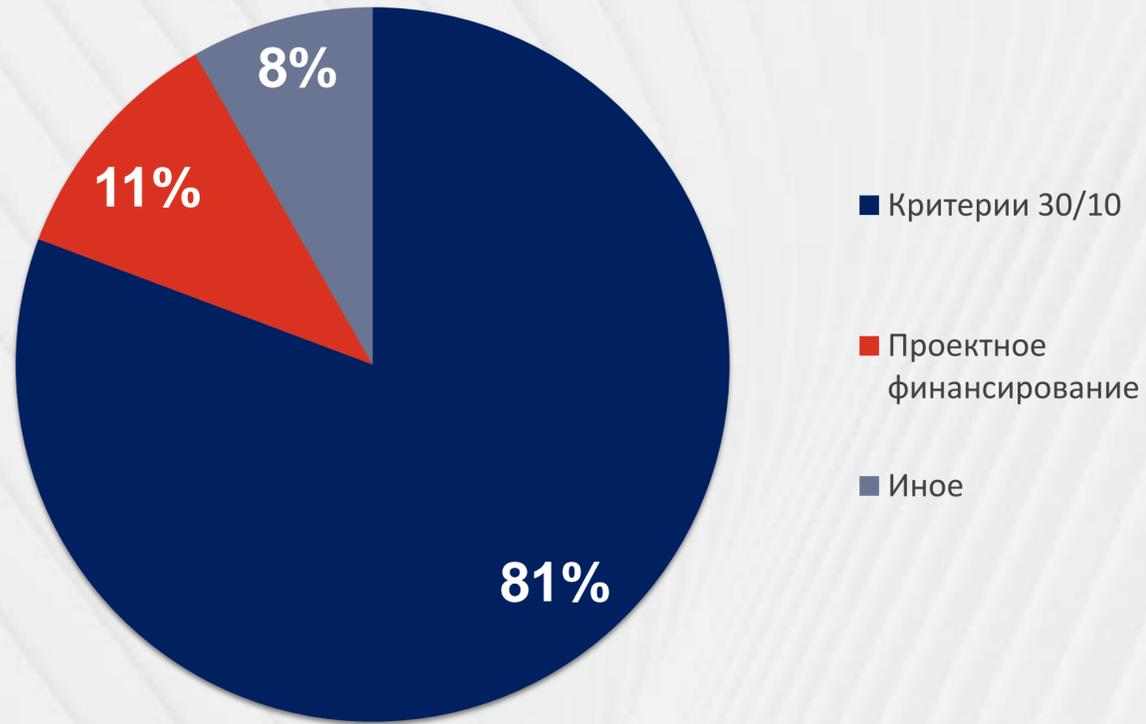
**Плановые показатели по вводу  
жилья согласно действующим  
РНС**



\*Источник: [www.erzrf.ru](http://www.erzrf.ru) / [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф)



# Обеспечение источниками финансирования жилищного рынка в г. Санкт-Петербурге



### Текущий объем строительства

13 612 тыс.кв.м.  
157 застройщиков

### Критерии 30/10:

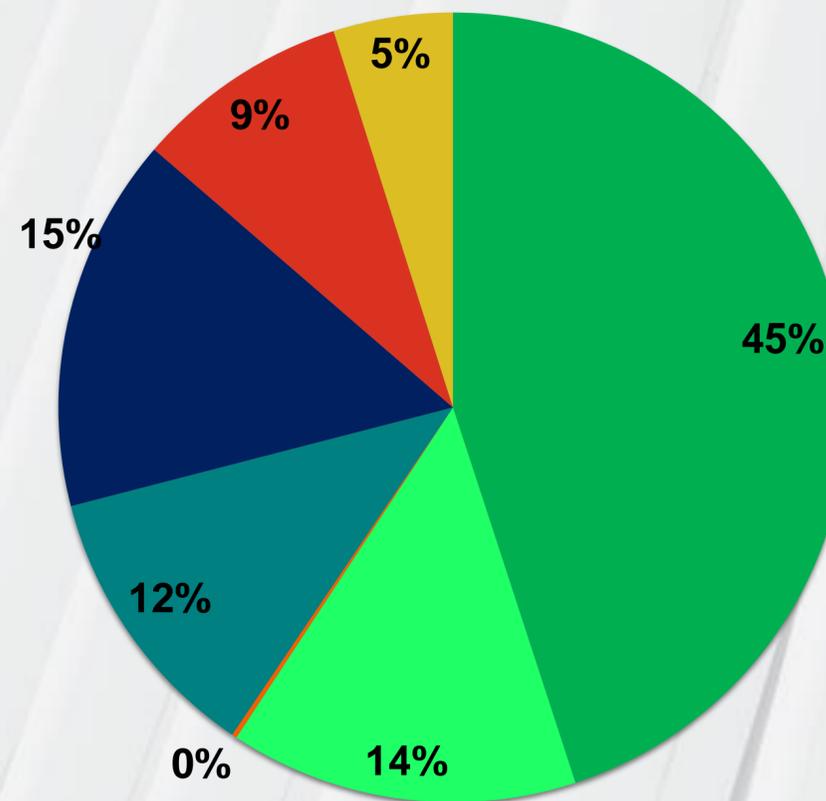
10 986 тыс.кв.м.  
128 застройщиков

### Проектное финансирование:

1 500 тыс.кв.м.  
32 застройщиков

### Иное:

1 126 тыс.кв.м.



## 7 банков

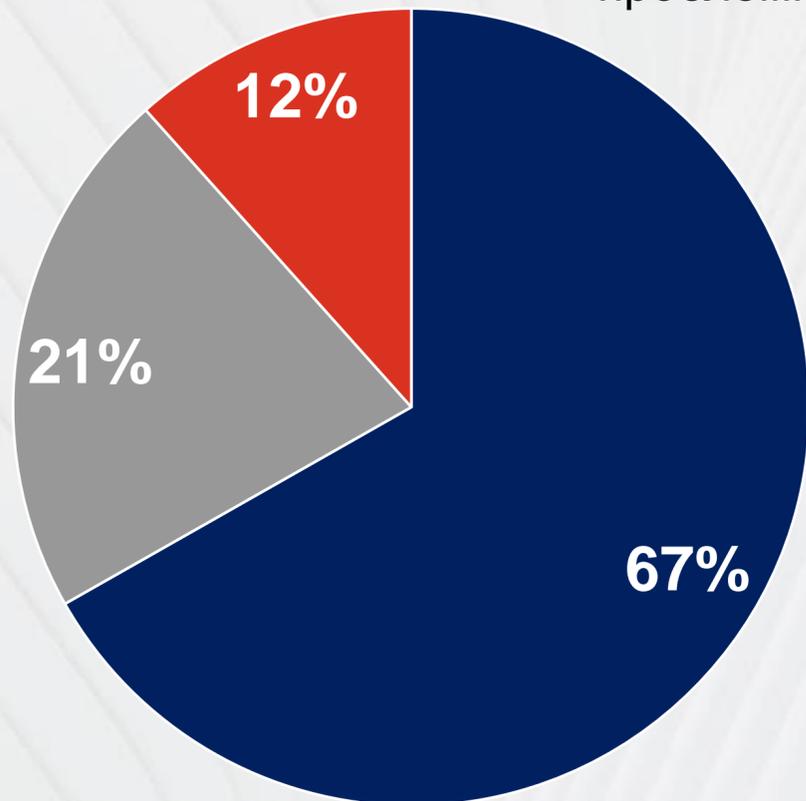
- Сбербанк: 671 тыс.кв.м
- Банк.Дом.рф: 213 тыс.кв.м
- Промсвязьбанк: 3 тыс.кв.м
- Банк ГПБ: 172 тыс.кв.м
- ВТБ: 229 тыс.кв.м
- Банк Санкт-Петербург: 131 тыс.кв.м
- Россельхозбанк: 73 тыс.кв.м



# 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



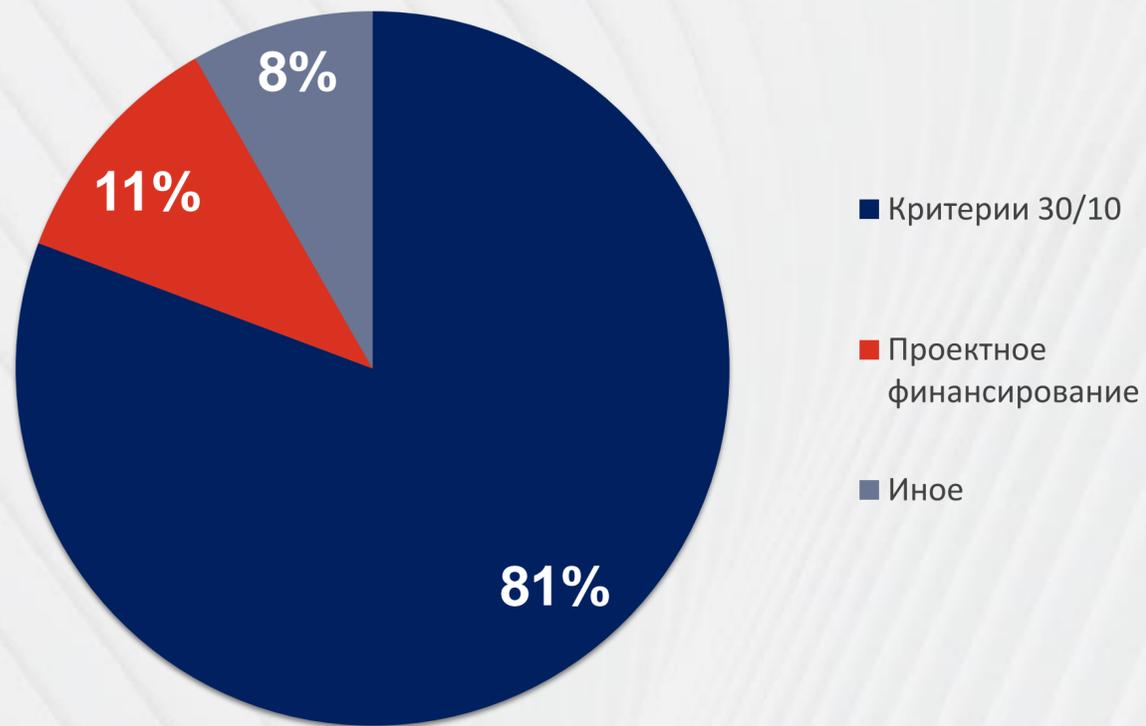
**Плановые показатели по вводу  
жилья согласно действующим  
РНС**



\*Источник: [www.erzrf.ru](http://www.erzrf.ru) / [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф)



# Обеспечение источниками финансирования жилищного рынка в Ленинградской области

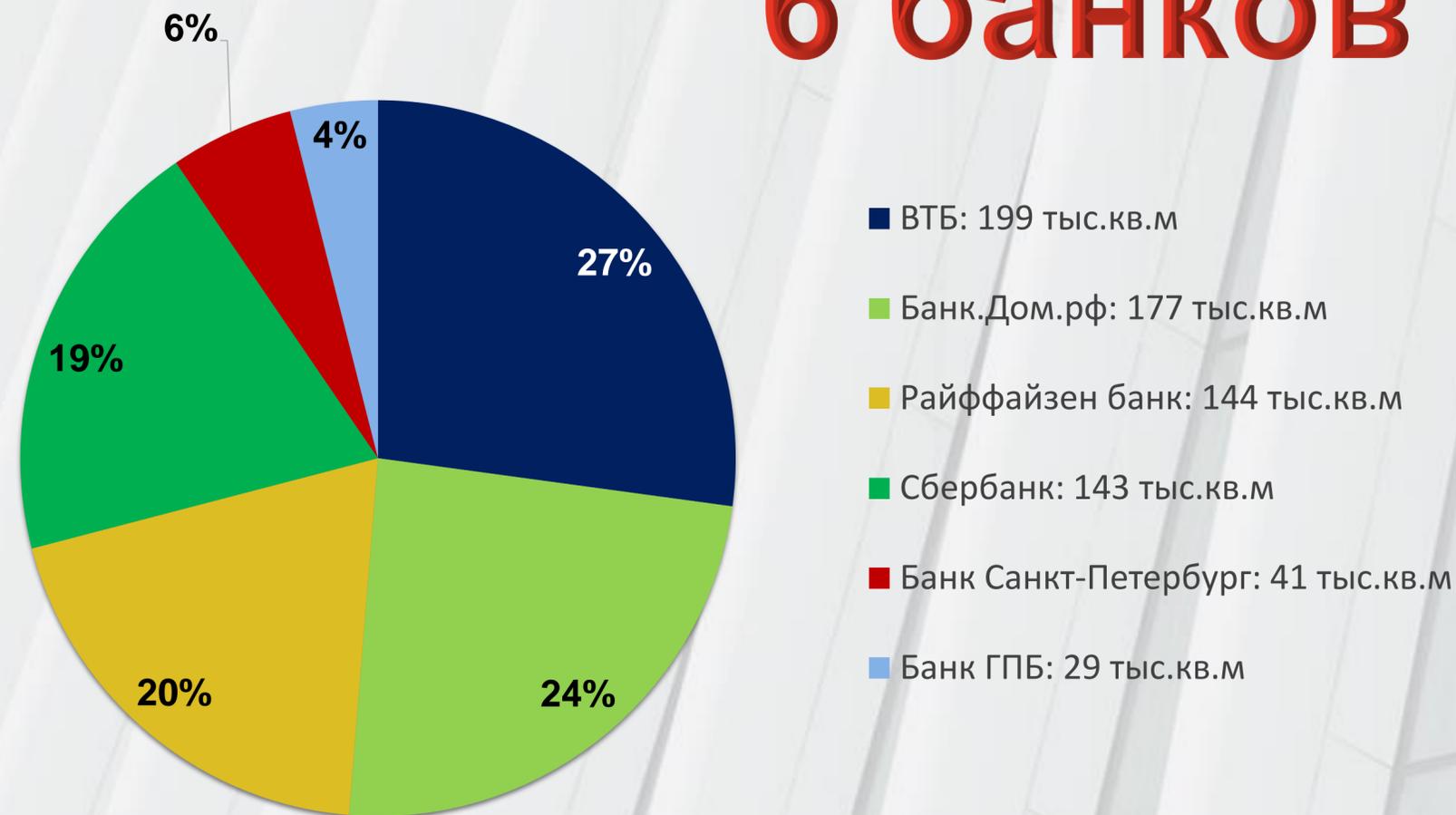


**Текущий объем строительства**  
3 925 тыс.кв.м.  
92 застройщиков

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

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

**Иное:**  
959 тыс.кв.м.



- 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

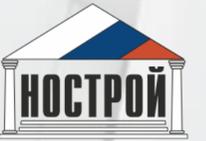
- Обеспечение жилищного строительства земельными ресурсами

- Снижение расходов по подключению к инженерным сетям

**Стандарт  
«Проектное финансирование»**



# Изменения в №73-ФЗ

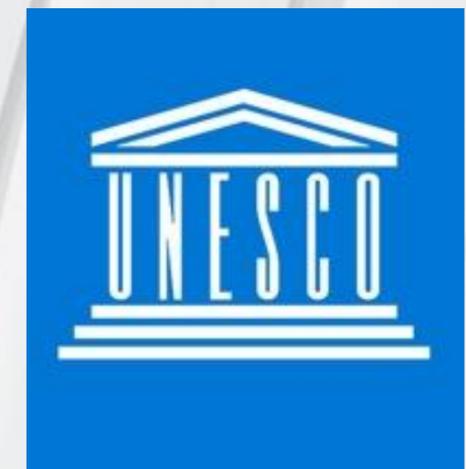


## Предлагаемая Проектом концепция:

- 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 оперативные 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 отчетной 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-преьера,
- ✓ 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](mailto:info@nostroy.ru)



[www.nostroy.ru](http://www.nostroy.ru)