



Уполномоченный при Президенте РФ
по защите прав предпринимателей



Институт
экономики роста
им. Столыпина П.А.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ УКАЗА ПРЕЗИДЕНТА РФ №204 В ЧАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЕМ СЕМЕЙ СО СРЕДНИМ ДОСТАТКОМ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗАЩИЩЕННОСТИ ПРАВ ГРАЖДАН И ЗАСТРОЙЩИКОВ

19 СЕНТЯБРЯ 2018 Г.

Подготовлено Экспертным центром при Уполномоченном при Президенте РФ по защите прав предпринимателей

РАДИКАЛЬНЫЙ ОТКАЗ ОТ ТЕКУЩЕЙ МОДЕЛИ ПОВЛЕЧЕТ СЕРЬЕЗНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

ТЕКУЩАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ОТРАСЛИ **+1,8%**

Дополнительные расходы отрасли на эскроу-счета **10%**

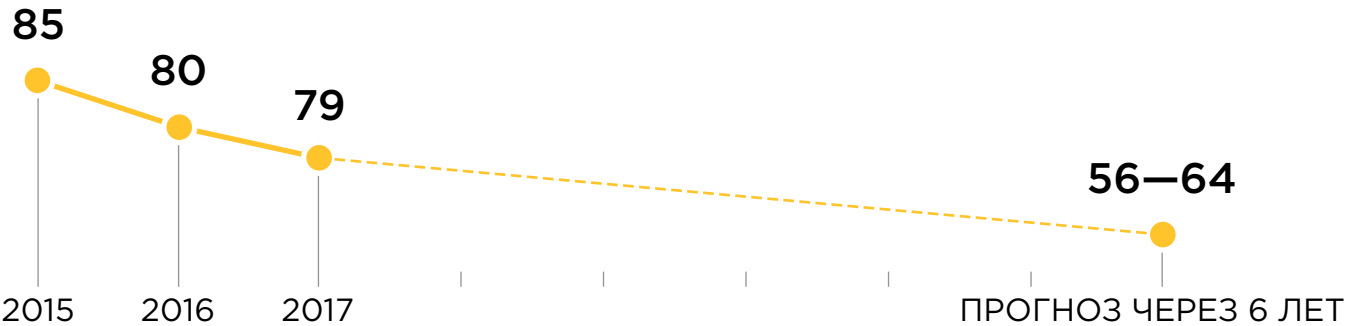
РОСТ ЦЕН
на **15—25%**

ПРОГНОЗНАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ОТРАСЛИ
-8,2%

ПАДЕНИЕ ПРОДАЖ И СТРОЙКИ
на **20—30%**

ЭФФЕКТЫ

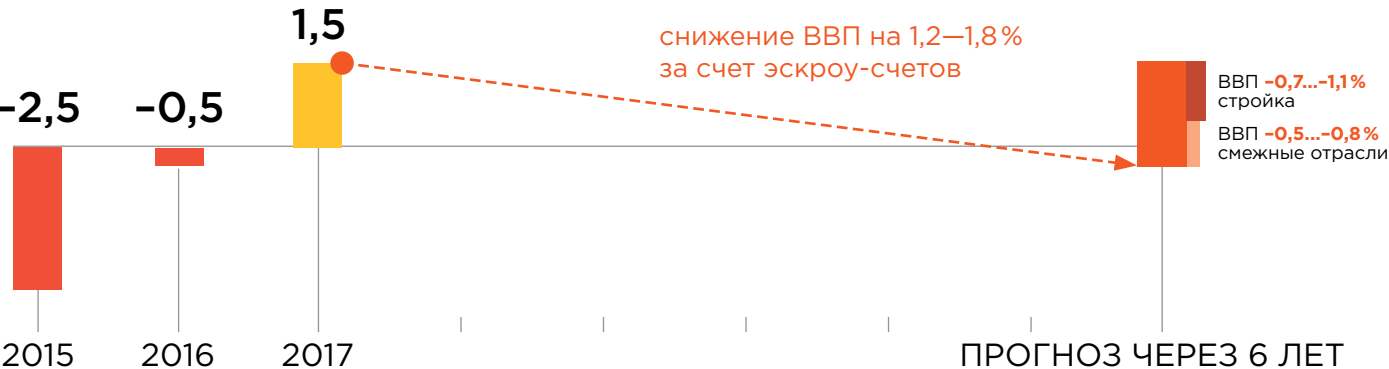
■ ПАДЕНИЕ ОБЪЕМА СТРОИТЕЛЬСТВА, МЛН М²



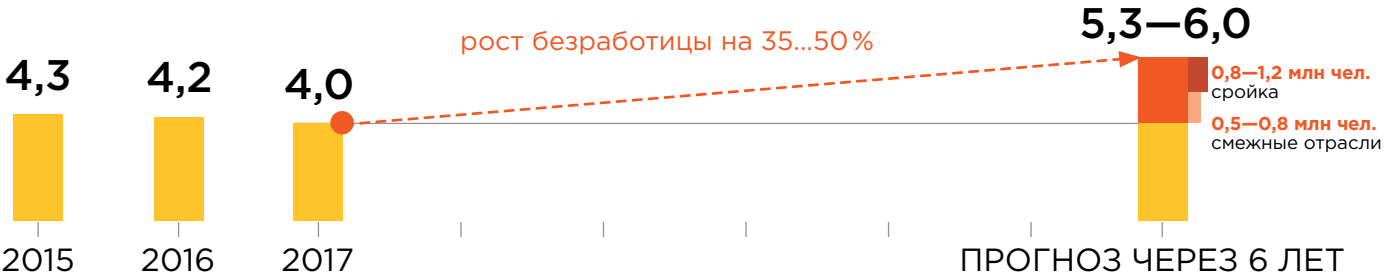
■ ОБМАНУТЫЕ ДОЛЬЩИКИ



■ СНИЖЕНИЕ ВВП РФ, %

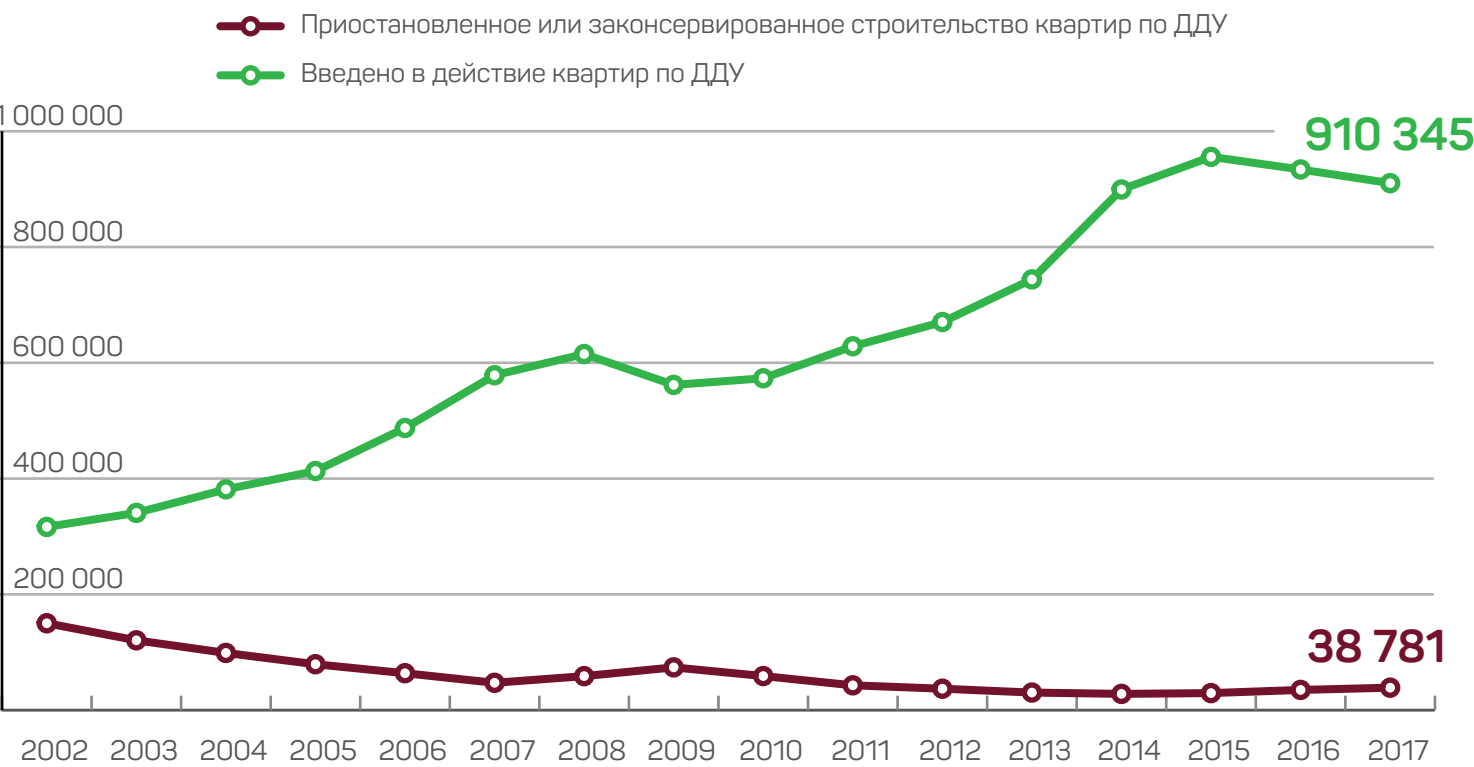


■ РОСТ БЕЗРАБОТИЦЫ, МЛН ЧЕЛ.



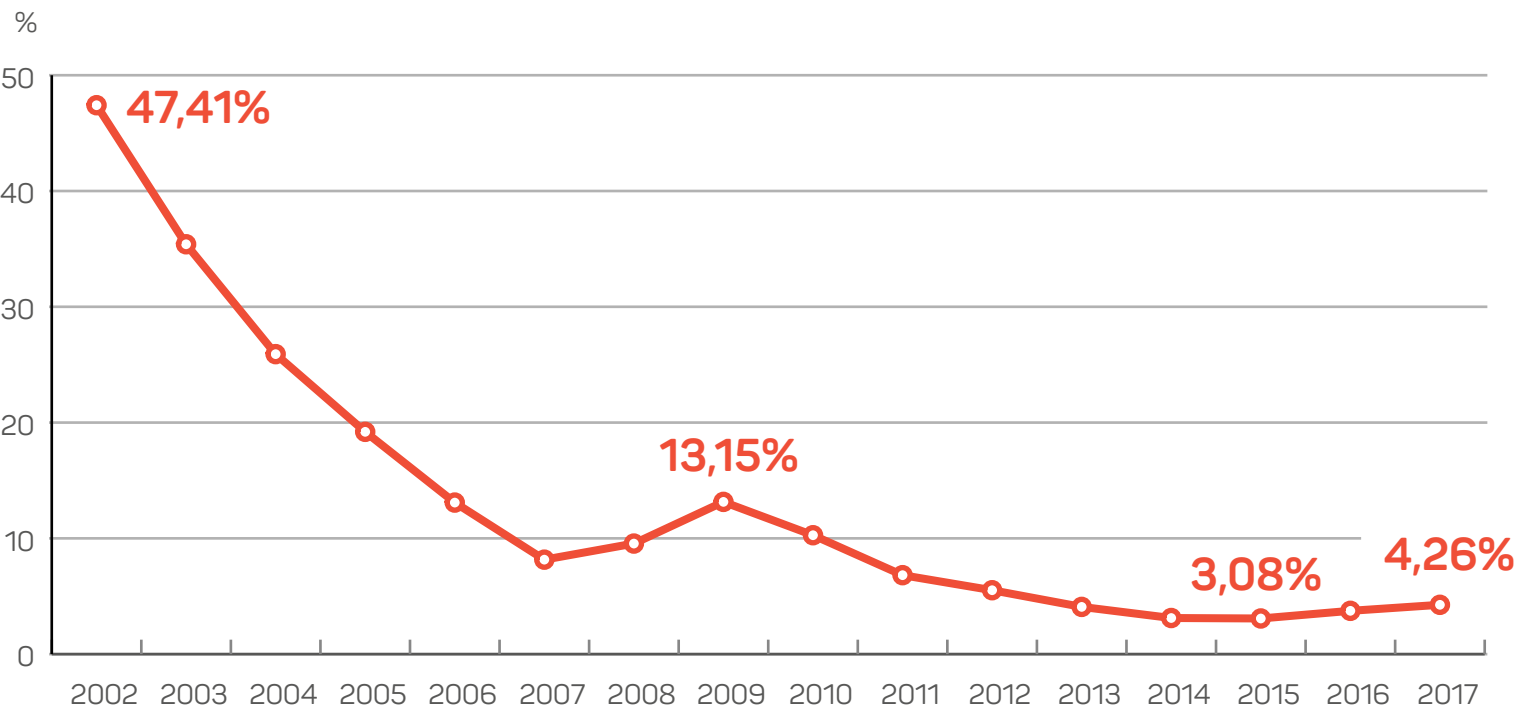
ТЕКУЩАЯ МОДЕЛЬ И ЕЕ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ И ОТРИЦАТЕЛЬНЫЕ СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЭФФЕКТЫ

КОЛИЧЕСТВО ВВЕДЕННЫХ В ДЕЙСТВИЕ КВАРТИР ПО ДДУ, ШТ.



Источник: Росстат

ДОЛЯ ДДУ, ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО КОТОРЫМ НЕ ВЫПОЛНЯЮТСЯ, %



Источник: расчеты Института экономики роста Столыпина П.А.

- За последние 15 лет объем введенных в действие квартир по ДДУ составил 10 010 016 шт, при этом доля приостановленных или законсервированных квартир по ДДУ по состоянию на 2017 г. не превышает **0,038%** или 0,27% от всей сданной в эксплуатацию площади. Достройка квартир осуществлялась застройщиками за счет внебюджетных средств, однако в настоящий момент этот механизм заблокирован.
- Проблема «обманутых дольщиков» преувеличена (на 2017 г. доля ДДУ, по которым не были выполнены обязательства, не превышает 4,3%), равно как и объем ущерба, вызванного данной проблемой (не более 117 млрд рублей при общем объеме инвестиций на рынке жилищного строительства 2,28 трлн рублей, т.е. около 5%). С 2013 г. по 2017 г. из общего объема инвестиций в долевое строительство в объеме 7,08 трлн. рублей, объем ущерба от невыполнения обязательств по ДДУ составил 488 млрд. рублей.

ЗАМЕНА СРЕДСТВ ДДУ НА БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ НЕ СРАБОТАЕТ ИЗ-ЗА НЕГОТОВНОСТИ БАНКОВСКОЙ СИСТЕМЫ

- 1. В краткосрочной перспективе будут остановлены проекты комплексного развития территорий**
- 2. Будут заморожены проекты расселения населения из ветхого и аварийного жилья**
- 3. Достройка замороженных проектов будет возможна не за счет средств застройщика, а за счет исключительно бюджетных средств**
- 4. Количество обманутых дольщиков увеличится**

- Действующая редакция Федерального закона о долевом строительстве возложила контроль за соблюдением целевого характера платежей через спецсчета на банки. Кредитные организации не имеют опыта и компетентных специалистов в определении целевого / нецелевого характера платежей, что значительно повышает риски застройщиков от неверного применения закона. Фактически, контроль за соблюдением целевого характера платежей возлагается на сотрудников операционных отделений банков.
- Жесткие требования Центрального банка РФ к коммерческим банкам (повышение нормы обязательных резервов).
- По данным Агентства по страхованию вкладов, с 2013 г. по 2017 г. на цели санации банков Агентством фактически направлено 1,18 трлн руб. Также по заявлению председателя ЦБ РФ Эльвиры Набиуллиной на 31 мая 2018 г. ЦБ РФ потратил 2,62 трлн рублей на санацию трех крупнейших банков (Открытие, Промсвязьбанк, Бинбанк).
- По данным Агентства по страхованию вкладов (АСВ) и рейтингового агентства RAEX величина сбережений вкладчиков банков, потерявших лицензии в 2013-2017 гг. (физических лиц), не покрытая системой страхования вкладов¹, составила **149,2 млрд. руб.**
- Сумма невозмещенных вкладчикам (физ. лицам) средств, которые не покрывались страховкой АСВ, в период с 2013-2017 гг. – **117,8 млрд. рублей.** По оценкам экспертов, аналогичный показатель для юридических лиц составил **200 млрд. рублей.**

1. Сбережения физических лиц, которые превышали 1,4 млн руб.

ДОСТУПНОСТЬ ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА БАНКИ НЕ СМОГУТ ОБЕСПЕЧИТЬ, НО ПОЛУЧАТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РИСКИ, А ЗАСТРОЙЩИКИ – УБЫТКИ

ТЕКУЩИЙ ОБЪЕМ РЫНКА

4,0 трлн руб. в год (даже без планируемого роста 50% к 2024 г.)

ДОЛЯ БАНКОВСКОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ В ВАРИАНТЕ С ЭСКРОУ-СЧЕТАМИ

3,2 трлн руб. в год (80%)

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПРИВЛЕКАЕМОГО БАНКОВСКОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

6,4 трлн руб. в год (при среднем сроке СМР—2 года)

ФИНАНСИРОВАНИЕ ПО ЭСКРОУ-СЧЕТАМ

ТЕКУЩАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ – **1,8%**

72 млрд руб. — прибыль отрасли в 2017 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ
СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ
ПО ЭСКРОУ-СЧЕТАМ

320—384 млрд руб. в год

ПРОГНОЗНЫЙ УБЫТОК ОТРАСЛИ

248—312 млрд руб. в год к 2020 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РИСКИ В БАНКОВСКОМ СЕКТОРЕ,
СВЯЗАННЫЕ С НЕОБХОДИМОСТЬЮ РОСТА ОБЪЕМОВ
КРЕДИТОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА С ТЕКУЩИХ
1,8 ТРЛН РУБ. ДО

8—12 трлн руб.

При уровне просроченной задолженности в строительном секторе в 15,1%* убытки банков потенциально превысят установленные ЦБ нормативы по достаточности капитала банков и существенно увеличат риски их деятельности.

*Источник: РИА Рейтинг по данным Центробанка РФ и Росстата

НЕОБХОДИМО И ВОЗМОЖНО ОБЕСПЕЧИТЬ ЗАЩИТУ ДОЛЬЩИКОВ В РАМКАХ РАЗВИТИЯ СТРАХОВОГО МЕХАНИЗМА ДДУ



ВСЕГО ПОСТРОЕНО ЗА 6 ЛЕТ:

465 млн м² x 40 тыс. руб. = 18,6 трлн руб.



ФОНД ДОЛЬЩИКОВ:

ставка 1,2 %

Должен был собрать за 6 лет

223,2 млрд руб.

Весь объем недостроенного жилья

**131,0 млрд руб.
(151 тыс. чел.)**

Собрал за 2017 год

27,0 млрд руб.

Направлено на достройку проблемных объектов

0,0 млрд руб.

Очевидно, что данный механизм при грамотной реализации может обеспечить страховой защитой весь объем жилищного строительства в РФ

Вместо этого, отрасли предложен вариант с использованием эскроу-счетов, который влечет из

3,2 трлн руб. в год поступлений на эскроу-счета и дополнительные расходы в размере **320—384 млрд руб.** на финансирование по эскроу-счетам по ставкам **5—6%** годовых

Вся прибыль отрасли при этом составляет всего **72 млрд руб.**

ПРИ ВНЕДРЕНИИ «ЦЕЛЕВОЙ» МОДЕЛИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПОСРЕДСТВОМ БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПРОГНОЗИРУЕТСЯ ПАДЕНИЕ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, ЧТО НЕ СООТВЕТСТВУЕТ ПОСТАВЛЕННЫМ В УКАЗЕ ПРЕЗИДЕНТА РФ ЦЕЛЯМ ПО ПОВЫШЕНИЮ УРОВНЯ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Текущий жилой фонд — **3,6 млрд м²** Ставка амортизации (устаревания) жилого фонда — **1,5–2%**

Минимальный объем строительства жилья для поддержания жилого фонда на текущем уровне — **54–72 млн м² в год**

ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ, МЛН М² В ГОД



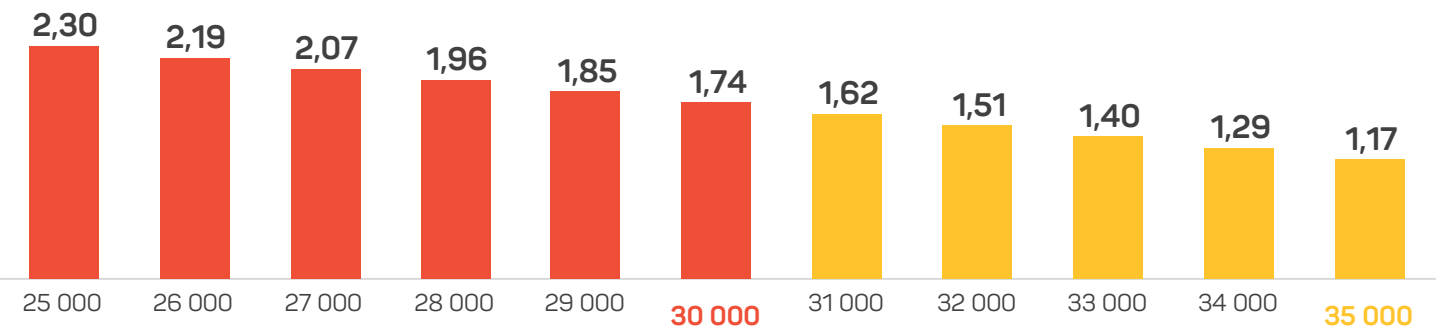
- Пятая часть жилых площадей не оборудована водопроводом, канализацией или в них не создана отопительная система.
- По уровню благоустройства жилищного фонда Россия занимает на 2017 г. 109 место и разделяет его с такими странами, как Марокко, Перу, Парагвай и Гамбия (по данным всемирного банка)

ПЕРЕХОД К «ЦЕЛЕВОЙ» МОДЕЛИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПОСРЕДСТВОМ БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПРИВЕДЕТ К СУЩЕСТВЕННОМУ РОСТУ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ (ДО 30%), ЧТО ДЛЯ БОЛЬШИНСТВА СЕМЕЙ СДЕЛАЕТ УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ НЕВОЗМОЖНЫМ

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСЛЕННОСТИ РАБОТНИКОВ ПО РАЗМЕРАМ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ В 2017 Г.



Распределение числа работников по заработной плате в 2017 г. от 25 – 35 тыс. руб.



ПАРАМЕТРЫ РАСЧЕТА:

Минимальные параметры квартиры:

42 м² x 56 тыс. руб. = 2 352 000

Первый взнос: 20%, ставка ипотеки – 8%

Платеж по ипотеке – 15 700

Минимальный доход на 1 работника (семья из 2-х работников): 30 000*

РАСЧЕТ ИПОТЕКИ В СЛУЧАЕ РОСТА ЦЕНЫ НА 20%

Стоимость квартиры руб.= 2 822 400

Платеж по ипотеке – 18 900

Минимальный доход на 1 работника (семья из 2-х работников): 36 000*

ИНДЕКС ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

Особенности расчетов	Средняя цена квартиры 69,6 м², руб.	Доходы домохозяйств (мес), руб.	Индекс доступности жилья
При текущих показателях	2 907 400,80	24 926	9,72
При росте стоимости жилья на 30%	3 779 621,04	32 404*	12,63

Источник: Росстат, расчеты Института экономики роста им. Столыпина П.А.

*Для достижения прежних показателей по индексу и сохранении новой цены годовой доход домохозяйств должен увеличиться до 32 404 рублей.

Индекс доступности жилья, предложенный ООН, рассчитывается, как отношение медианной стоимости жилья к медианному годовому доходу домохозяйства (в расчет берется 100% доход одного человека в домохозяйстве).

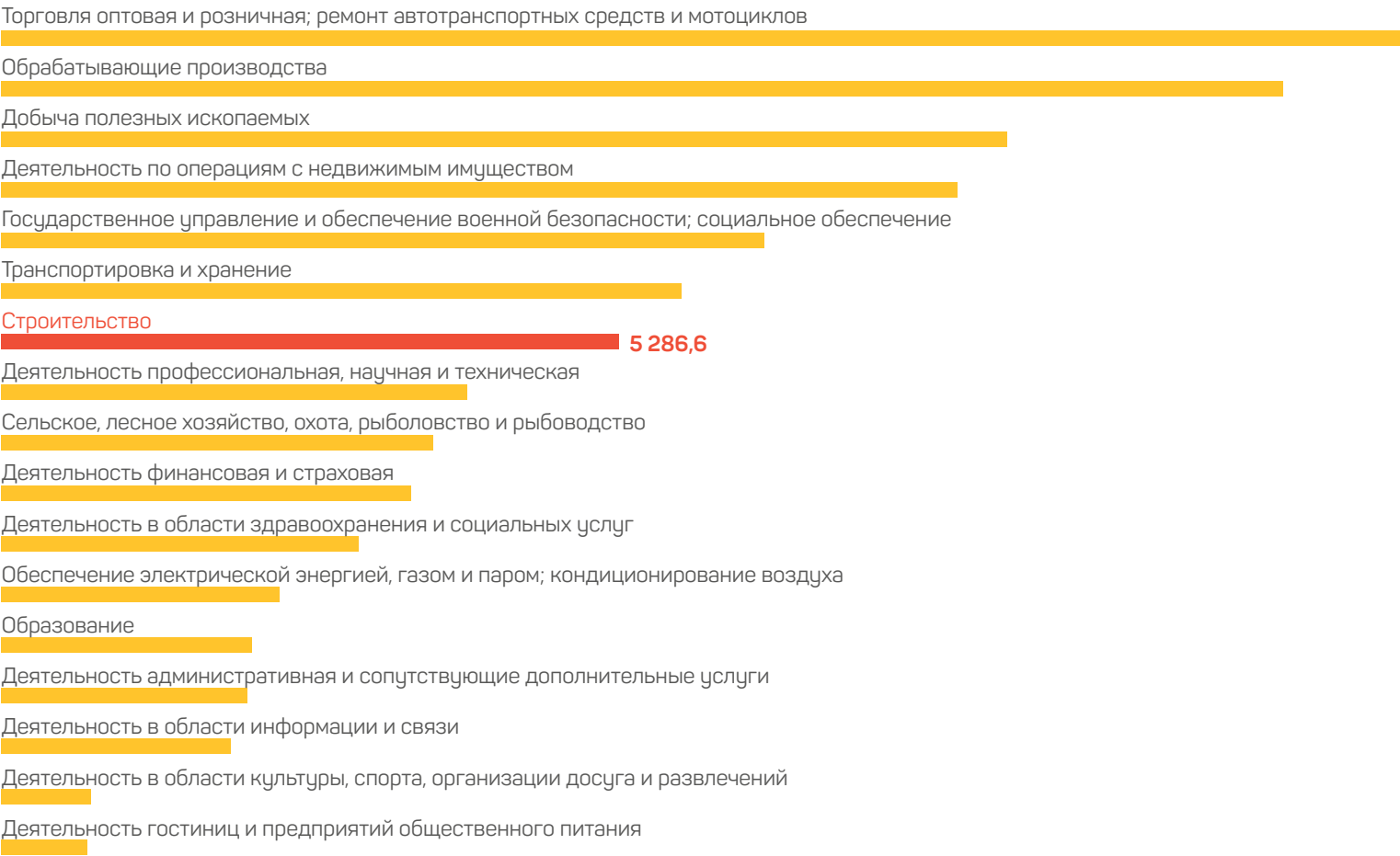
Нормальными в мировой практике считаются значения коэффициента доступности жилья, не превышающие 3–5. Более высокие показатели индекса свидетельствуют о низкой доступности жилья для населения.

* По данным Росстата около 70% тратится на товары повседневного спроса 30% - доля дохода для погашения ипотеки).

РОСТ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ПРИВЕДЕТ К УМЕНЬШЕНИЮ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕКИ ДЛЯ 6,1 МЛН ЛЮДЕЙ И СНИЗИТ УРОВЕНЬ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕКИ С 46,6% ДО 37,9%

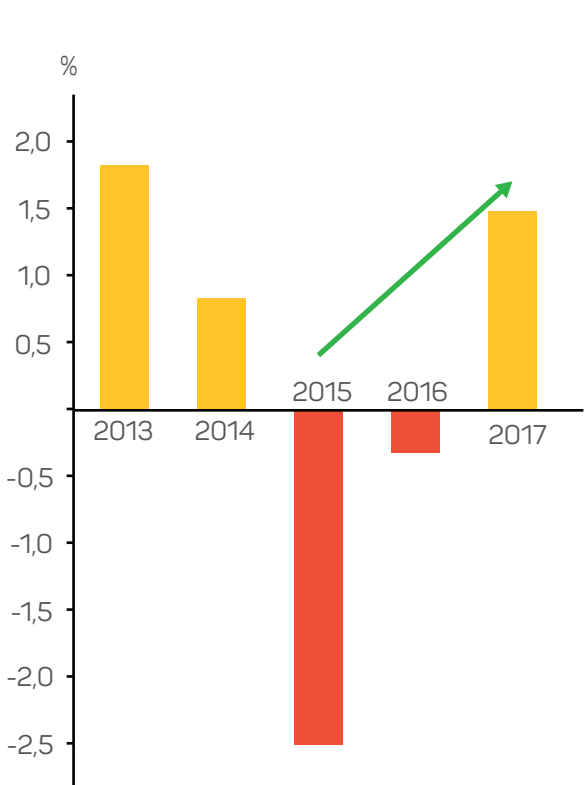
СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ НЕ ВОССТАНОВИЛАСЬ ПОСЛЕ КРИЗИСА 2014 Г.

ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ В РЫНОЧНЫХ ЦЕНАХ, МЛРД РУБ.



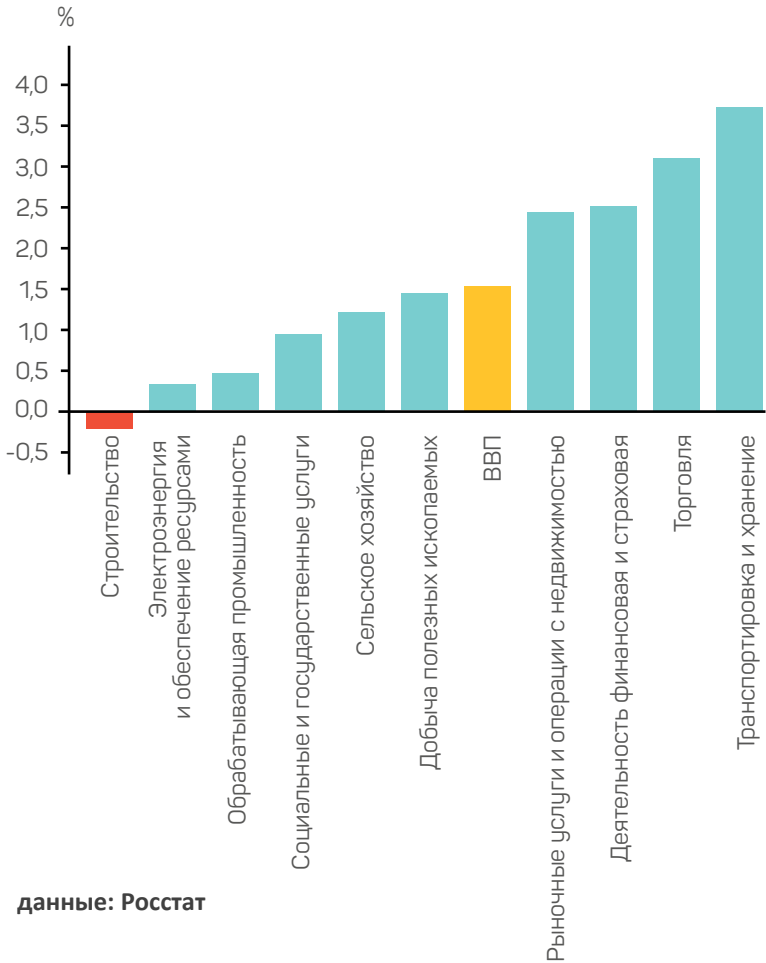
данные: Росстат

ДИНАМИКА ВВП РФ



данные: МЭРТ

РОСТ ВВП ПО ОТРАСЛЯМ (2017)



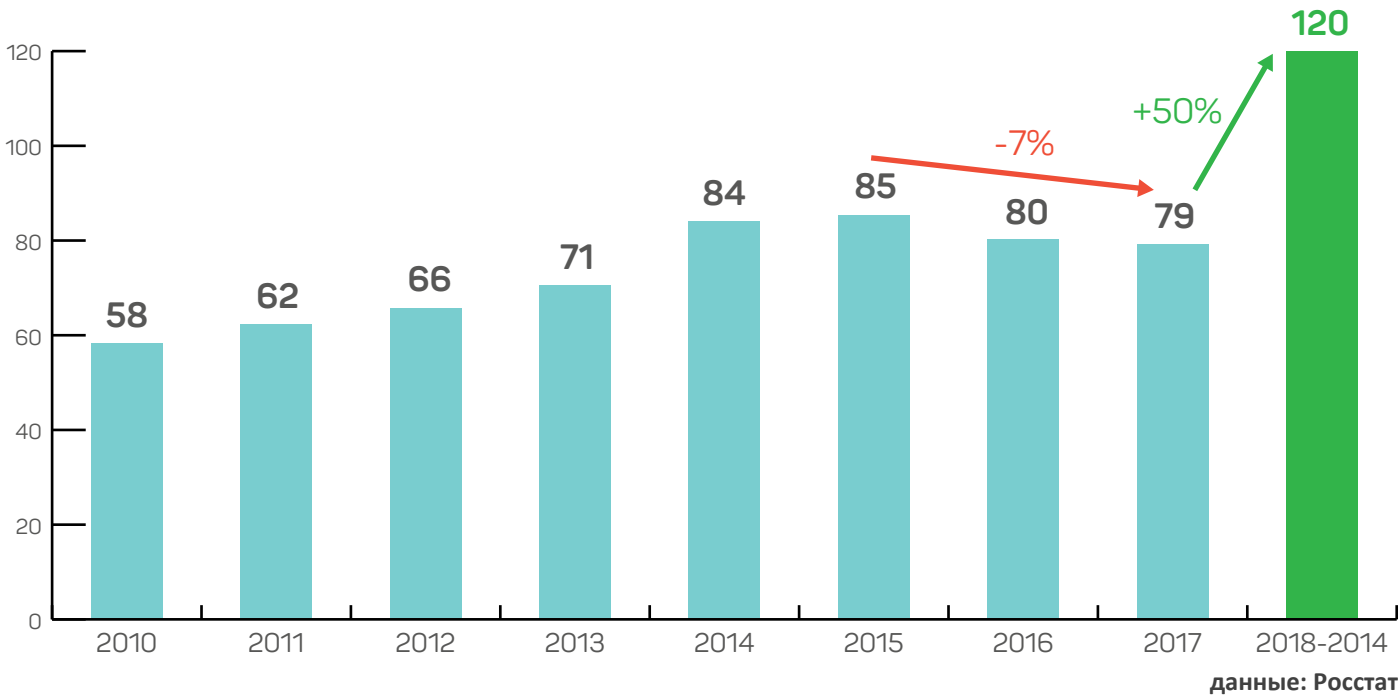
данные: Росстат

ДОЛЯ ЗАНЯТЫХ ПО ОТРАСЛЯМ В 2017, %



данные: Росстат

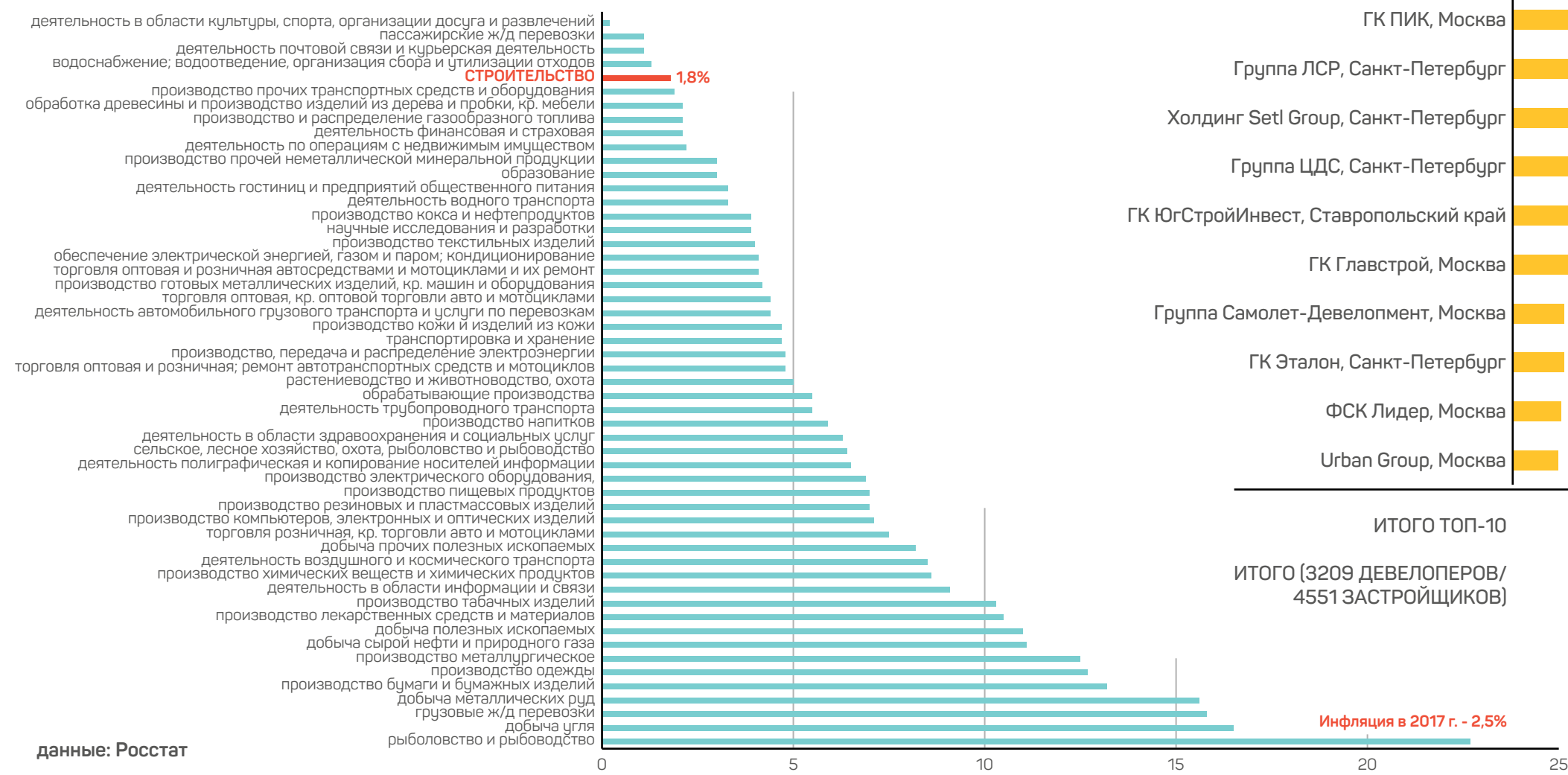
ВВОД ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН М² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ



данные: Росстат

НИЗКИЙ УРОВЕНЬ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ОТРАСЛИ ОБУСЛОВЛЕН ЗНАЧИТЕЛЬНЫМИ НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫМИ ЗАТРАТАМИ И ВЫСОКИМИ АДМИНИСТРАТИВНЫМИ БАРЬЕРАМИ

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПО ОТРАСЛЯМ



ДЕВЕЛОПЕР	ОБЪЕМ М² В СТРОИТЕЛЬСТВЕ	КОЛ-ВО ДДУ*	РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ**
ГК ПИК, Москва	6 869 020	105 677	1,8%
Группа ЛСР, Санкт-Петербург	4 752 917	73 122	11,4%
Холдинг Setl Group, Санкт-Петербург	2 494 837	38 382	8,0%
Группа ЦДС, Санкт-Петербург	1 484 140	22 833	4,8%
ГК ЮгСтройИнвест, Ставропольский край	1 458 776	22 443	
ГК Главстрой, Москва	1 120 730	17 242	
Группа Самолет-Девелопмент, Москва	980 970	15 092	7,3%
ГК Эталон, Санкт-Петербург	979 331	15 067	13,0%
ФСК Лидер, Москва	927 948	14 276	
Urban Group, Москва	867 836	13 351	
ИТОГО ТОП-10	21 936 505	337 485	8,3%
ИТОГО (3209 ДЕВЕЛОПЕРОВ/ 4551 ЗАСТРОЙЩИКОВ)	106 434 001	1 637 446	4,0%

* Исходя из оценки средней площади квартиры в 65 м² общей площади

**Совокупный доход за период / Выручка за период * 100% по данным промежуточной МСФО отчетности

ДОЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СОСТАВЛЯЕТ ПРИМЕРНО 3 278 МЛРД РУБЛЕЙ (ИЛИ 62% ОТ ВСЕГО ОБЪЕМА СТРОИТЕЛЬСТВА)



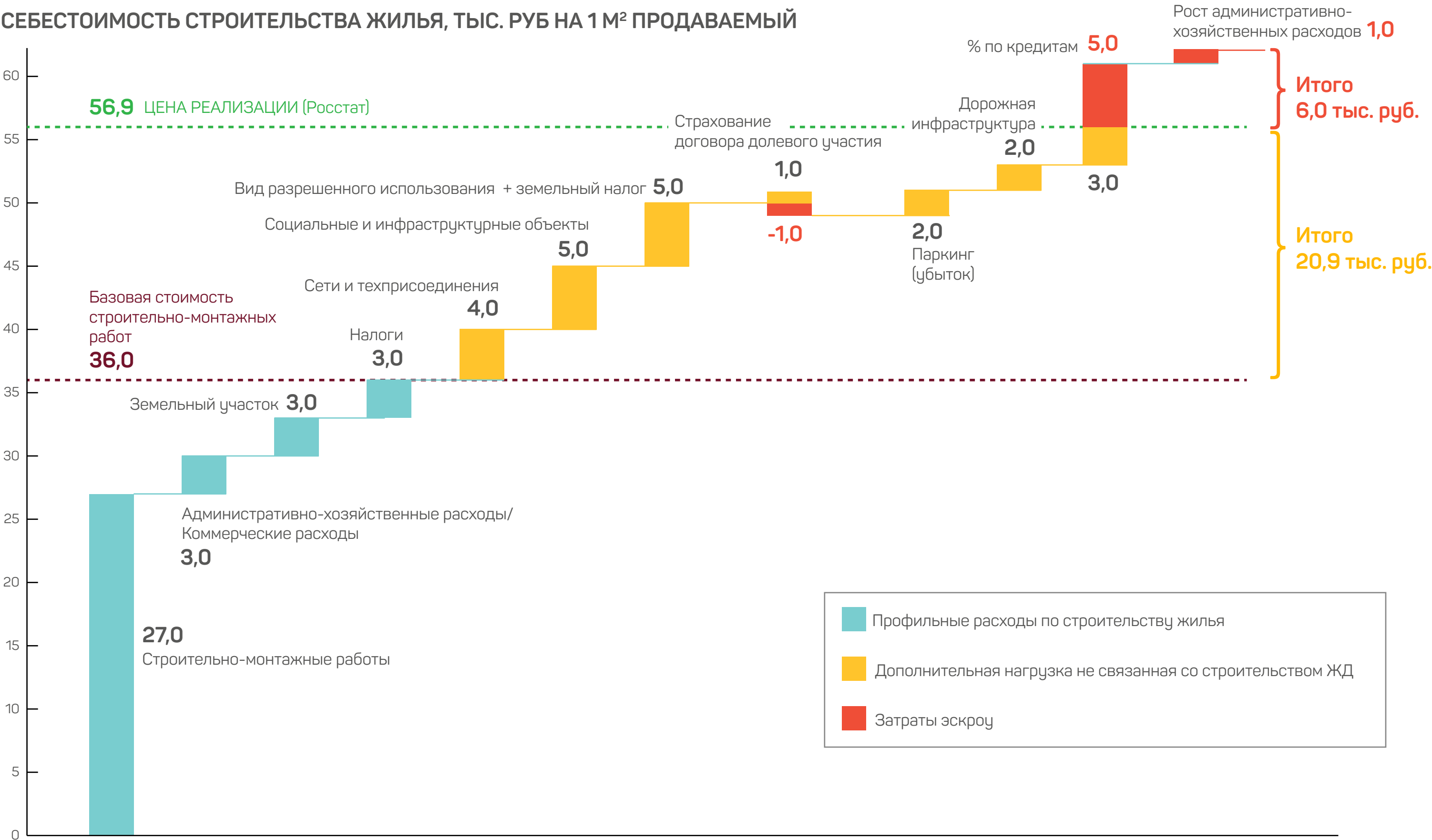
3,2 ТРЛН РУБ.
62%

СРЕДНЯЯ ФАКТИЧЕСКАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ОДНОГО М² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ НОВОЙ МОДЕЛИ СДЕЛАЮТ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ НЕРЕНТАБЕЛЬНЫМ, А ЖИЛЬЕ НЕДОСТУПНЫМ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ, ТЫС. РУБ НА 1 М² ПРОДАВАЕМЫЙ



ПРЕДЛОЖЕНИЯ

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПЕРЕХОДНОГО ПЕРИОДА

Дальнейшее применение Федерального закона от 01.07.2018 N 175-ФЗ приводит к дестабилизации строительной отрасли, затрудняет переход к целевым моделям и приводит к огромным рискам несостоятельности застройщиков, срыву уже существующих проектов долевого строительства с возможным появлением новых пострадавших дольщиков.

1. Необходимо вместо Письма Минстроя России от 15.08.2018 N 34785-ВЯ/07 инициировать внесение Правительством Российской Федерации в Государственную Думу до конца сентября **проекта Федерального закона «О приостановлении действия Федерального закона от 01.07.2018 N 175-ФЗ» (на срок до 01 июля 2019 года).**

2. Начать работу со строительной отраслью, Центральным банком и банковским сообществом по поиску решений в рамках отработки стандартов взаимодействия в рамках целевых моделей.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ ЦЕЛЕВОЙ МОДЕЛИ, ПОЗВОЛЯЮЩЕЙ ВЫПОЛНИТЬ УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА И ЗАЩИТИТЬ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКОВ

1. Усовершенствование регулирования "эскроу"-счетов:

- а) предусмотреть поэтапное раскрытие эскроу - необходимо предусмотреть % средств на счету, которые могут расходоваться на соответствующем этапе строительства (например, 20% - работы ниже отметки «0», 20% - окончание монолитных работ» и т.д.
- б) ввести страхование средств физических лиц, находящихся на эскроу-счетах в объёме до 10 миллионов рублей.

2. Уменьшение норм резервирования по кредитам на строительство (например, через гарантии Дом.РФ и в зависимости от обеспеченности проекта средствами на эскроу-счетах).

3. Уменьшение аллокации капитала по кредитам на строительство (через понижение коэффициентов риска в зависимости от обеспеченности проекта средствами на эскроу-счетах).

4. Сохранение взносов в компенсационный фонд на уровне 1,2%.

(основные решения для перехода к целевым моделям финансирования жилищного строительства в приложении)