



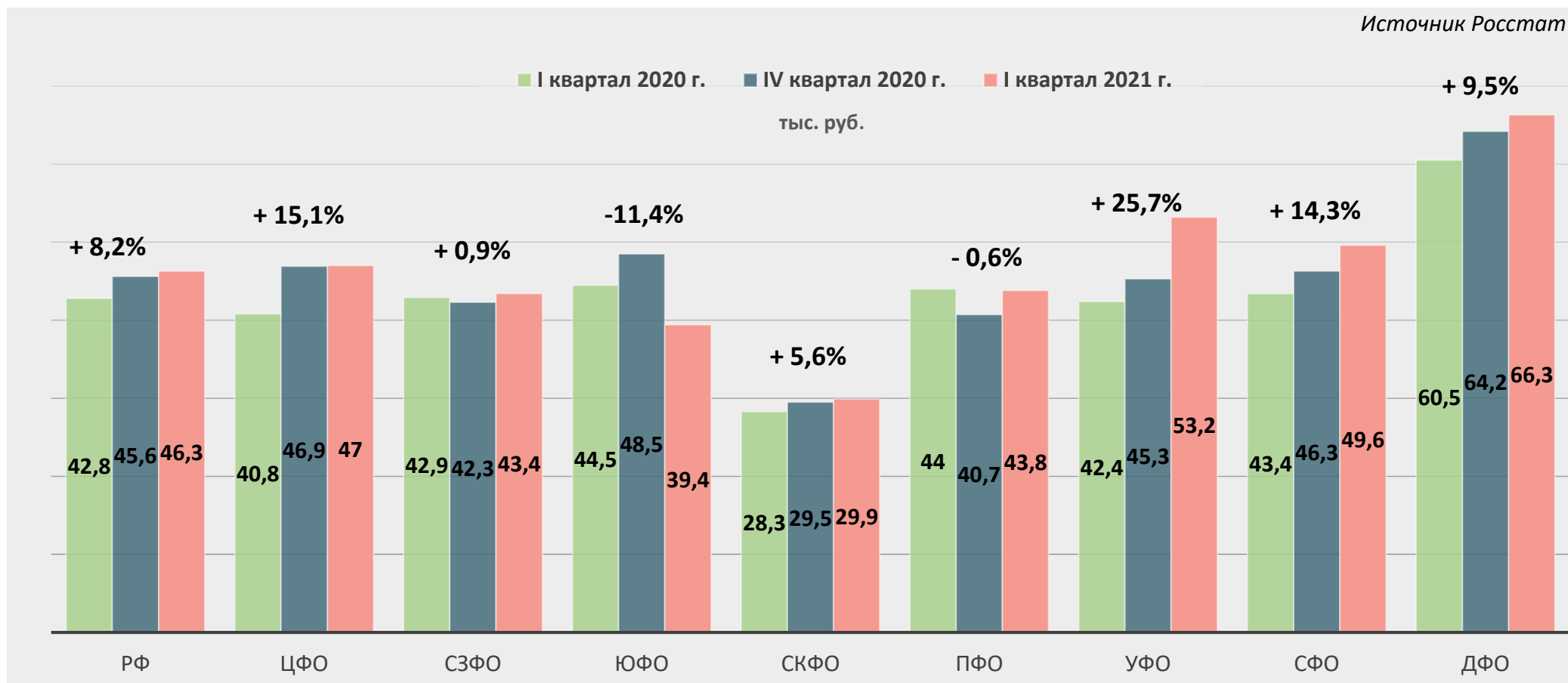
**РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
В УСЛОВИЯХ ПОВЫШЕНИЯ ЦЕН НА ОСНОВНЫЕ  
СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**



**Максим Владиславович Федорченко –**  
Член Правления Российского союза строителей



## Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м. жилья



В Аналитической записке Центрального банка РФ «Жилищное строительство» за апрель 2021 года отмечается, что темпы роста издержек застройщиков в 2020 году были максимальными за последние несколько лет при этом рост связан в первую очередь с увеличением цен на строительные материалы и дефицитом рабочей силы в связи ограничениями на въезд работников из-за рубежа.



## Средние цены на основные материалы, детали, конструкции в 2020 году

Наименование, ед. изм.	Средние цены, РФ		
	Декабрь 2019	Декабрь 2020	Динамика, %
Пески, м3	436	450	+3,2
Камень природный, м3	300	716	+138
Щебень, м3	1380	1228	-11
Плитка керамическая, м2	384	408	+6,4
Линолеум, м2	584	667	+14,2
Кирпич силикатный, тыс. условных кирпичей	7892	8047	+2
Блоки стеновые силикатные, м3	2093	3532	+69
Блоки стеновые из цемента, м3	5288	7778	+47
Материалы теплоизоляционные, м3	2522	2843	+13
Профили листовые из нелегированной стали, т.	69786	76213	+9,2
Двери, окна из металла, м2	5028	13965	+178
Светильники, шт.	1594	2102	+32
Олифы, т.	66250	73134	+10,4
Материалы лакокрас., т.	122001	127701	+4,6
Профили незамкнутые горячекатаные, т.	46806	52494	+12,2

Наименование, ед. изм.	Средние цены, РФ		
	Декабрь 2019	Декабрь 2020	Динамика, %
Трубы стальные для нефте- и газопроводов, т.	89902	101697	+13
Трубы стальные электросварные, т.	46073	52681	+14
Трубы стальные водопроводные, т.	53249	61973	+16
Бесцветное листовое стекло, м2	1752	2628	+50
Бетон готовый для заливки, м3	4357	4685	+8
Трубы полимерные, м.	252	332	+32
Блоки оконные пластиковые, м2	5767	7570	+31
Блоки и прочие изделия из цемента, м3	2831	3832	+35
Сваи ж/б, м3	13176	14620	+11
Панели стеновые наружные ж/б, м3	14037	15313	+9
Панели стеновые внутренние ж/б, м3	16308	16788	+3
Плиты покрытий ж/б, м3	13907	16063	+16
Плиты перекрытий ж/б, м3	7546	8472	+12
Опоры ЛЭП, м3	17606	18234	+4
Конструкции и детали конструкций из алюминия, м2	1186	3539	+198

Источник ЕМИСС



## Рост цены на основные материалы в 2021 году в Новосибирске

№ п/п	Наименование материалов	ед. изм	Стоимость за ед. изм., руб.			Удорожание, %	
			01.12.2020	07.04.2021	18.05.2021	01.12-07.04	07.04-18.05
1	Арматура 10 А500	т	43 600,00	59 000,00	72 100,00	35,3	22,2
2	Арматура 12 А500	т	41 900,00	56 000,00	72 100,00	33,7	28,8
3	Арматура 14-32 А500	т	41 200,00	53 500,00	71 100,00	29,9	32,9
4	Бетон В25	м3	4 030,00	4 180,00	4 180,00	3,7	0,0
5	Раствор М100	м3	3 743,26	3 890,00	3 890,00	3,9	0,0
6	Кирпич М100	шт	8,20	10,00	10,95	22,0	9,5
7	ИЗОВЕР ВЕНТИ ОПТИМАЛ 1000*600*50	м3	3 606,51	4 508,14	4 826,00	25,0	7,1
8	ISOVER ВентФасад-Низ- 120/610*1170/Е/К	м3	1 855,00	2 318,75	2 394,00	25,0	3,2
9	Лифты	шт	1 626 620,00	2 439 930,00	2 439 930,00	50,0	0,0
10	Окна ПВХ	м2	7 200,00	8 038,00	8 038,00	11,6	0,0
11	Арматура 10 А 240	т	43 600,00	60 900,00	73 100,00	39,7	20,0

По данным застройщика



## Увеличение цен на арматуру повысило стоимость реализации проектов жилищного строительства на 5%



Для 10-этажного жилого дома на 120 квартир со строительным объемом 14 тыс. кв. м. потребуется 4 тыс. куб. м. бетона и 800 тонн арматуры (из расчета 200 кг/м<sup>3</sup>).



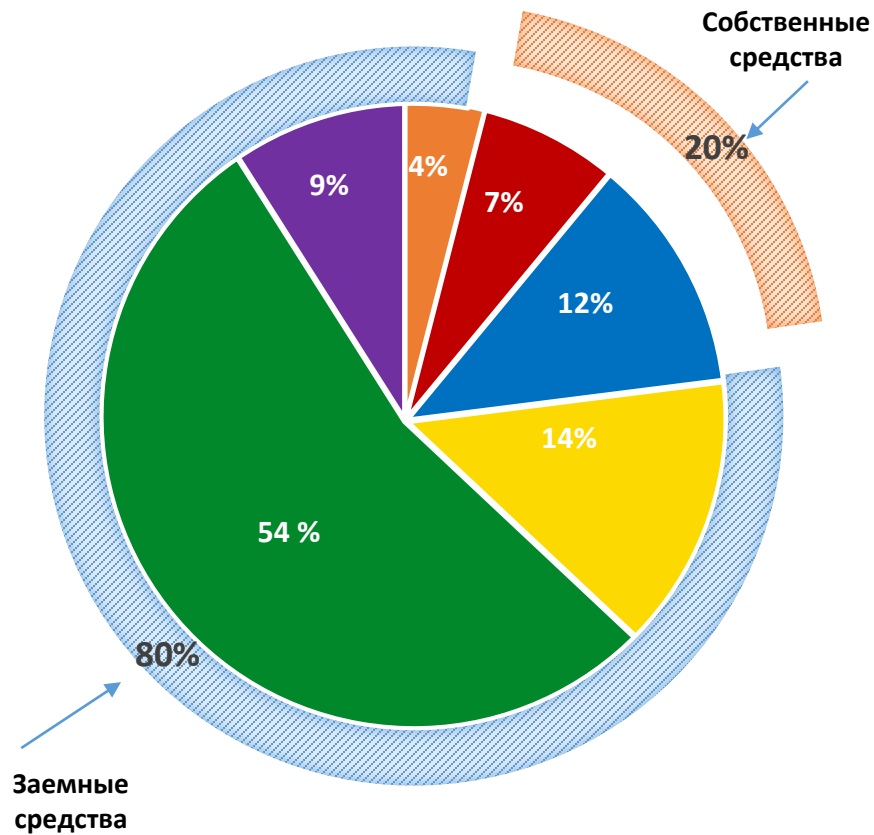
Стоимость арматуры повысилась с 40 тыс. за тонну (32 млн руб.) до 70 тыс. за тонну (56 млн руб.).



Только за счёт роста стоимости арматуры стоимость проекта **увеличилась** с 460 млн руб. до 484 млн. руб. (на 5,2%)

По результатам опросов застройщики оценивают удорожание проектов в связи с общим ростом стоимости строительных материалов на 10–20% в зависимости от объекта

# Себестоимость строительных материалов в структуре расходования средств застройщиком



-  Получение прав на участок строительства (пятно застройки)-приобретение собственности или аренда
-  Проектно-изыскательские и строительные-монтажные работы
-  Получение и исполнение технических условий по подключению объекта к сетям инженерной инфраструктуры
-  Платежи за услуги различных государственных согласующих инстанций
-  Платежи на развитие несвязанной со строительством объект внеплощадочной инженерной и социальной инфраструктуры или передача части построенного жилья
-  Строительные материалы, изделия и конструкции

## Строительные материалы:

Цемент 6,7%  
 Металлопрокат 8,4%  
 Щебень 1,3%  
 Песок 0,3%  
 Доля стоимости ж/б изделий 37-42%  
 Доля стоимости монолитного бетона 12,3%

Источник Союз инженеров сметчиков

При проектном финансировании затраты на строительные материалы составляют **до 2/3** в структуре расходования заемных средств (кредитного лимита)

## Условия кредитных договоров в рамках проектного финансирования

В большинстве случаев договоры проектного финансирования представляют собой **договоры о невозобновляемой кредитной линии**, которые содержат условия, препятствующие получению дополнительного финансирования:

- ✓ в договоре определяется стоимость проекта, размер собственных средств заемщика, твердая сумма кредитного лимита, сроки выборки лимита, лимит финансирования на каждый этап строительства;
- ✓ отсутствуют условия по увеличению лимита финансирования или устанавливаются условия о том, что удорожание стоимости проекта компенсируется за счет собственных средств заемщика;
- ✓ содержится требование о страховании СМР в размере согласованного лимита;
- ✓ отсутствует возможность увеличения размера стоимости имущественных прав, обеспечивающих исполнение обязательств заемщика;
- ✓ отсутствует возможность увеличения срока строительства и соответственно срока для возврата кредита, при этом начисляется неустойка за отклонение от графика реализации проекта и сроков возврата кредита;
- ✓ банк вправе отказаться выдать кредит полностью или частично при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что сумма кредита не будет возвращена в установленные сроки.



**Кредитные договоры в рамках проектного финансирования ограничивают возможность получения застройщиком дополнительного финансирования при удорожании проекта строительства**



# Риски реализации проектов с применением проектного финансирования в условиях роста себестоимости строительства



Чтобы избежать негативного сценария в отношении действующих договоров проектного финансирования необходимо:

- ➔ Кредитным учреждениям просчитать себестоимость проекта и требуемые кредитные лимиты с учетом текущего и перспективного роста цен на строительные материалы;
- ➔ Разработать рекомендации по исключению из кредитного договора условий, препятствующих предоставлению дополнительного финансирования при удорожании проекта строительства в связи с существенным повышением цен на строительные материалы;
- ➔ Разработать порядок внесения изменений в кредитной договор в части увеличения кредитного лимита, установления предельных сроков внесения таких изменений;
- ➔ Разработать порядок корректировки основных параметров проекта в ходе его реализации (себестоимость, рентабельность, ресурсы, сроки реализации, бюджет и т.д.)

**Стороны договора должны исходить из недопустимости прекращения/приостановления финансирования до окончания строительства!**



# Текущие проблемы реализации проектов жилищного строительства

**В настоящее время реализация проектов жилищного строительства осуществляется в условиях:**

роста себестоимости строительства

нестабильности покупательского спроса

увеличения ключевой ставки и кредитной нагрузки на проект

дефицита оборотных средств

низкой доступности проектного финансирования для региональных застройщиков

короткого горизонта планирования инвестиционно-строительной деятельности



Еще не построенная часть здания

Построенная часть здания

**Степень готовности строительства менее 30%**





## Первоочередные меры по стабилизации жилищного строительства в условиях повышения цен на основные строительные материалы

- ➔ Поддержать принятие мер, направленных на остановку роста цен, и мер по недопущению резких скачков стоимости строительных материалов;
- ➔ Разработать единый порядок взаимодействия застройщиков с банками в ходе реализации проектов с применением проектного финансирования, в том числе в случаях существенного роста себестоимости строительства;
- ➔ В целях недопущения остановки финансирования реализуемых проектов поддержать стабильность платежеспособного спроса сохранив программу субсидирования ставок ипотечного кредитования для проектов, получивших проектное финансирование до 1 марта 2021 года;
- ➔ В случае падения параметров проекта ниже уровня рентабельности рассмотреть вопрос о прямом субсидировании региональных застройщиков, в тех регионах, где стоимость строительных материалов существенно выросла, а также рассмотреть для таких проектов вопрос о субсидировании ставки ипотечного кредитования до размера ключевой ставки Банка России;
- ➔ Рассмотреть вопрос о снижении требований к застройщикам и проектам для получения проектного финансирования, с одновременной заменой субсидирования таких проектов на систему гарантий кредитным учреждениям от Единого института развития (ДОМ.РФ).



## Льготная ипотека, как важнейший ресурс для сохранения инвестиционной устойчивости проектов



Льготная ипотека с 1 июля 2021 года будет ограничена суммой ипотечного кредита в 3 млн. руб.  
При собственных средствах заемщика (первый взнос) 15% - 530 тыс. руб.

**Максимальная стоимость квартиры по льготной ипотеке составит 3 530 тыс. руб.**



Средняя стоимость квадратного метра жилья в новостройке Новосибирска – 80 тыс. руб.  
Максимальная площадь квартиры по льготной ипотеке составит 44 кв. м.

Можно прогнозировать значительное **снижение спроса** на все строящееся жилье, кроме студий и однокомнатных квартир.

**ЦИАН: 80% новостроек не попадет в программу льготной ипотеки после 1 июля 2021г.**



Ипотечные программы банков не предусматривают выдачи двух ипотечных кредитов на приобретение одной квартиры

**Предлагается разрешить использовать льготный ипотечный кредит как часть общего ипотечного займа. Оставшаяся часть будет выдаваться заемщику на общих условиях банка**

Например, часть кредита (3 млн. руб.) по льготной ипотеке + часть кредита (3 млн. руб.) по обычным условиям банка + 15% взнос заемщика (1,06 млн. руб.) = 7,06 млн. руб.

⇒  
Трёхкомнатная квартира (88 кв. м) в Новосибирске



Это позволит:

- ✓ гражданам приобретать двух- трехкомнатные квартиры с частичным использованием льготной ипотеки
- ✓ предотвратит резкое падение спроса на комфортное жилье
- ✓ сохранит инвестиционную устойчивость проектов застройки в условиях резкого роста себестоимости