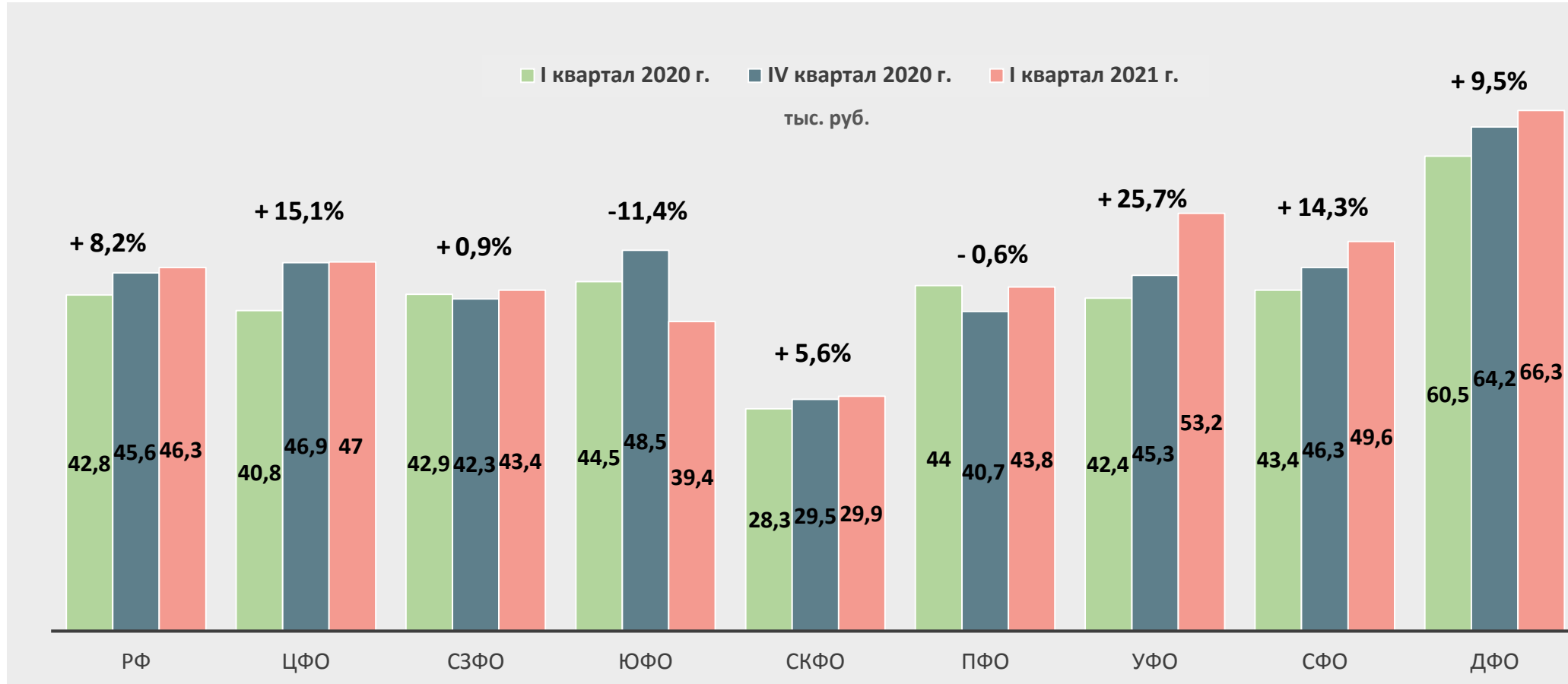




РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УСЛОВИЯХ ПОВЫШЕНИЯ ЦЕН НА ОСНОВНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

З. Х. Акаев – Генеральный директор Ассоциации СРО "Гильдия строителей СКФО"

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м. жилья



Источник Росстат

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 лакокрасочные, 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 водогазопроводные, 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

Рост цены на основные материалы в 2021 году в г. Махачкала

№ п/п	Наименование материалов	ед. изм.	Стоимость за ед. изм., руб.			Удорожание, %		
			01.12.2020	01.04.2021	01.06.2021	01.12.2020 - 01.04.2021	01.04.2021 - 01.06.2021	01.12.2020 - 01.06.2021
1	Арматура 10 A500	т	46 800,00	60 400,00	83 000,00	29,05	37,42	77,35
2	Арматура 12 A500	т	43 600,00	58 800,00	81 000,00	34,9	37,76	85,78
3	Арматура 14-32 A500	т	43 200,00	58 200,00	80 000,00	34,72	37,46	85,19
4	Арматура 10 A 240	т	46 200,00	65 800,00	81 500,00	44,42	23,86	76,40
5	Бетон B25	М ³	3 000,00	3 000,00	3 100,00	0,00	3,33	3,33
6	Кирпич M100	шт	8,20	10,00	20,00	22,00	100,0	144,0
7	Кирпич "буханка"	шт	15,00	16,00	19,00	6,66	18,8	26,66
8	Шлакоблок	шт	23,00	24,00	30,00	4,35	25,00	30,43
9	Газоблок Grass 60*30*25	шт	160,00	175,00	199,00	9,38	13,71	24,38
10	Газоблок Grass 60*25*10	шт	57,00	60,00	74,00	5,26	23,33	29,82

Рост цены на основные материалы в 2021 году в г. Махачкала

11	ИЗОВЕР ВЕНТИ ОПТИМАЛ 1000*600*50	М ³	3 600,00	4 510,00	4 820,00	25,27	6,87	33,9
12	Древесина 30*100	М ³	16 000,00	17 500,00	20 000,00	9,38	14,28	25,00
13	Древесина 50*100	М ³	13 000,00	13 500,00	18 000,00	3,85	33,33	38,5
14	Профнастил 0,5 мм	М ²	480,00	530,00	700,00	10,41	32,07	45,3
15	Лифты пассажирские	шт	1 200 000,00	1 500 000,00	1 550 000,00	25,0	3,33	29,16
16	Лифты грузовые	шт	1 500 000,00	1 900 000,00	2 000 000,00	26,66	5,26	33,33
17	Окна ПВХ	м2	3 450,00	3 750,00	4 500,00	8,7	20,0	30,44

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



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/м³).

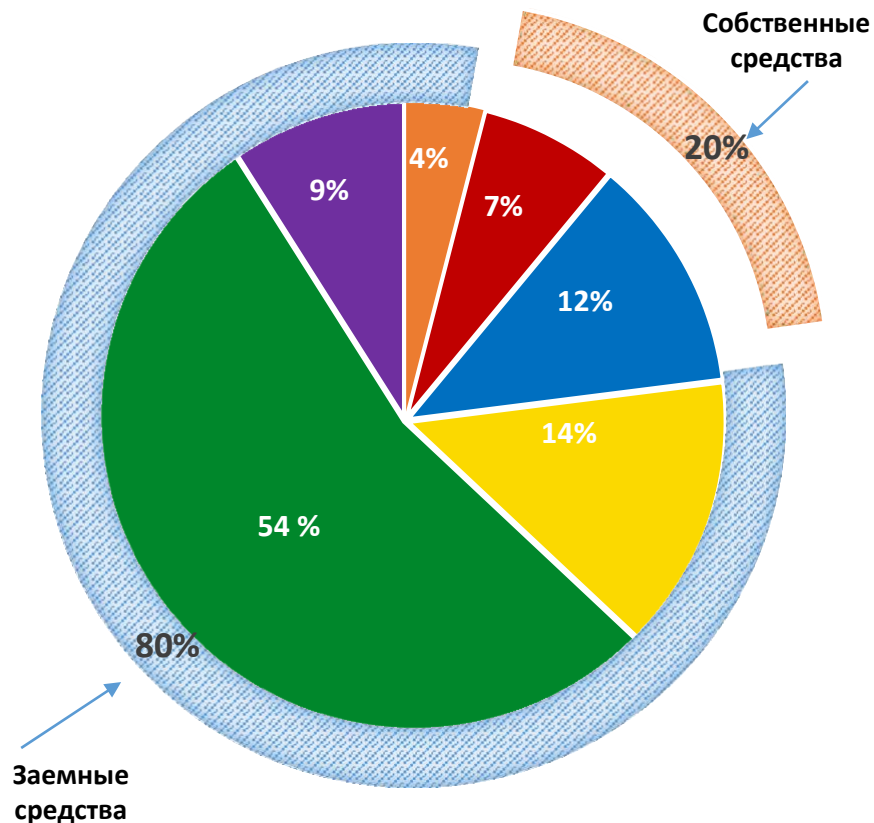


Стоимость арматуры повысилась в среднем с 45 тыс. за тонну (36 млн. руб.) до 82 тыс. за тонну (65,6 млн. руб.).



Стоимость проекта **увеличилась** с 460 млн руб. до 489,6 млн. руб. (на 6,4 %).

Себестоимость строительных материалов в структуре расходования средств застройщиком



- Получение прав на участок строительства (пятно застройки)-приобретение собственности или аренда
- Проектно-изыскательские и строительно-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

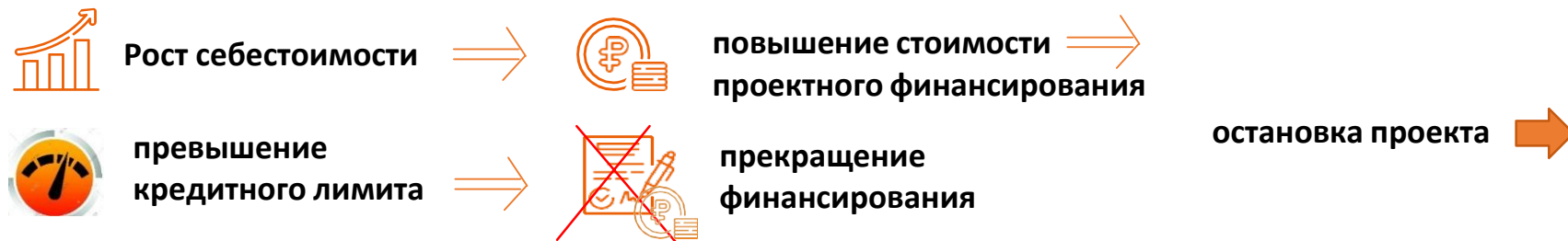
В большинстве случаев договоры проектного финансирования представляют собой **договоры о невозобновляемой кредитной линии**, которые содержат условия, препятствующие получению дополнительного финансирования:

- ✓ 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 CMP 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 кредитный 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

- ➔ Принять срочные меры, направленные на остановку роста цен, и меры 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 не по географическому или иному принципу, а для любых 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).