

ПРОМЫШЛЕННАЯ ИПОТЕКА И РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Октябрь 2022 года

✓	Промышленная ипотека: ключевые условия	2
✓	Рынок складской и индустриальной недвижимости сегодня и завтра	10
✓	Влияние промышленной ипотеки на рынок складской и индустриальной недвижимости	13
✓	Q&A	15

НОВЫЙ ИНСТРУМЕНТ ПОДДЕРЖКИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

В июне 2022 года в рамках выступления на XXV Петербургском международном экономическом форуме Президент РФ В.В. Путин сообщил о планах по созданию в России ипотеки для промышленных предприятий.

Основная задача такой меры поддержки – дать возможность отечественному бизнесу быстро развернуть выпуск необходимой продукции для достижения технологического суверенитета страны.

В начале сентября Правительством РФ были утверждены основные параметры и правила предоставления данной льготы. Основным нормативно-правовым актом, регулирующим ее работу, стало [Федеральное закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке \(залоге недвижимости\)»](#), [Федеральное закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке \(залоге недвижимости\)»](#), [Федеральное закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке \(залоге недвижимости\)»](#), [Федеральное закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке \(залоге недвижимости\)»](#) (№1570) от 6 сентября 2022 г. № 1570, в разработке которого принимали участие Минпромторг, Минфин, Минэкономразвития и ряд глав регионов.

30 сентября Минпромторг анонсировал запуск промышленной ипотеки, а именно: с 3 октября ведомство начинает прием заявок от банков на участие в программе. Окончание приема документов – 1 ноября. С учетом установленных сроков рассмотрения заявок мы ожидаем, что **к середине ноября реестр кредитных организаций, выдающих промышленную ипотеку, будет сформирован. Услуга станет доступна для пользователей. На сегодняшний день у бизнеса существует только возможность подать заявку для зачисления в реестр потенциальных заемщиков банка, однако кредитный договор будет заключен только после того, как Минпромторг утвердит участие банка в программе.**

Полезные ресурсы

- [Федеральное закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке \(залоге недвижимости\)»](#), [Федеральное закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке \(залоге недвижимости\)»](#), [Федеральное закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке \(залоге недвижимости\)»](#)
- [Федеральное закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке \(залоге недвижимости\)»](#), [Федеральное закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке \(залоге недвижимости\)»](#), [Федеральное закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке \(залоге недвижимости\)»](#)
- [Федеральное закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке \(залоге недвижимости\)»](#), [Федеральное закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке \(залоге недвижимости\)»](#), [Федеральное закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке \(залоге недвижимости\)»](#)

МЕХАНИЗМ ЗАПУСКА ПРОГРАММЫ

На этапе запуска программы, пока Минпромторгом не утверждены банки, которые могут получать субсидии, компании, претендующие на получение промышленной ипотеки, могут только подавать заявки для зачисления в реестр потенциальных заемщиков. **Заключение кредитных договоров будет происходить после включения Минпромторгом банка в перечень получателей субсидии. Как только данный перечень будет сформирован, а банки запустят программы ипотечного кредитования, процедура для заемщиков упростится и будет регламентирована каждым отдельным банком.**



КТО МОЖЕТ БЫТЬ ЗАЕМЩИКОМ?

ЗАЕМЩИК – субъект деятельности (российская организация или индивидуальный предприниматель) в сфере промышленности.

Вид экономической деятельности субъекта должен относиться к разделу **ОКВЭД** «**Обрабатывающие производства**» (раздел С):

- Производство пищевых продуктов
- Производство напитков
- Производство табачных изделий
- Производство текстильных изделий
- Производство одежды
- Производство кожи и изделий из кожи
- Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения
- Производство бумаги и бумажных изделий
- Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации
- Производство кокса и нефтепродуктов
- Производство химических веществ и химических продуктов
- Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях
- Производство резиновых и пластмассовых изделий
- Производство прочей неметаллической минеральной продукции
- Производство металлургическое
- Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования
- Производство компьютеров, электронных и оптических изделий
- Производство электрического оборудования
- Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки
- Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов
- Производство прочих транспортных средств и оборудования
- Производство мебели
- Производство прочих готовых изделий
- Ремонт и монтаж машин и оборудования

ИСКЛЮЧЕНИЯ:

субъекты, осуществляющие хозяйственную деятельность в сфере добычи и торговли сырой нефтью, природным газом, производства и торговли жидким топливом, производства и торговли табачными изделиями и алкогольной продукцией

ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ КОМПАНИИ КАК ЗАЕМЩИКИ

В нормативно-правовом акте, регулирующем промышленную ипотеку, предусмотрена пониженная процентная ставка по кредиту для технологических компаний (3% годовых).

Технологическая компания – юридическое лицо, получившее не позднее чем за 5 лет до даты заключения кредитного договора поддержку со стороны института инновационного развития в форме финансового обеспечения или в иных формах предоставления поддержки инновационной деятельности, предусмотренных Федеральным законом "О науке и государственной научно-технической политике".

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА

3% годовых для технологических компаний.

5% для всех остальных категорий заемщиков.

МАКСИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР КРЕДИТА

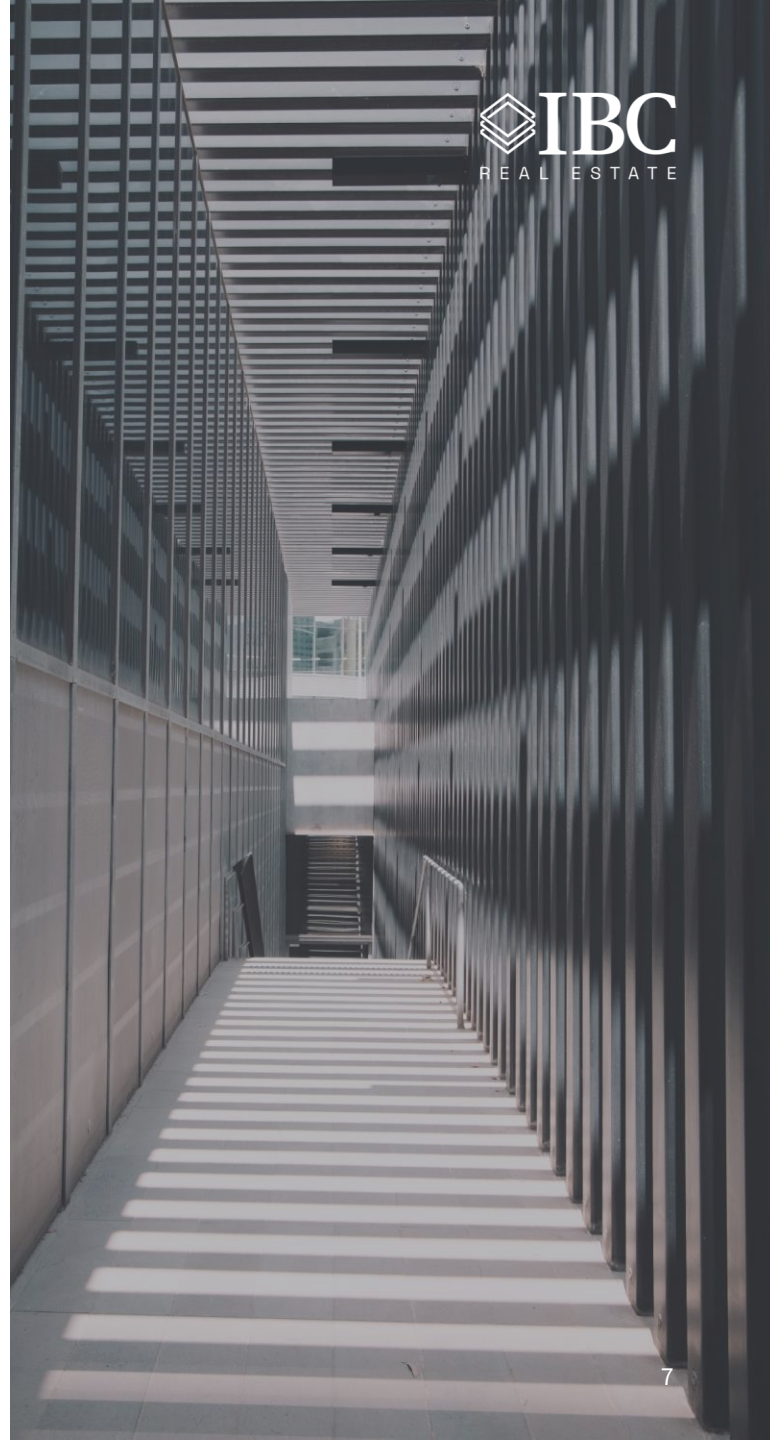
До 500 млн рублей.

ПЕРИОД ЛЬГОТНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Не более 7 лет. Сроки действия кредитных договоров могут превышать сроки льготного кредитования. Размер процентной ставки после окончания срока льготного кредитования определяется банком самостоятельно.

ЦЕЛЬ КРЕДИТА

Приобретение объекта недвижимого имущества - здания, строения, сооружения или их части в целях осуществления промышленного производства.



ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ В КРЕДИТНОМ ДОГОВОРЕ

Условие о залоге приобретаемого объекта недвижимого имущества.

Запрет использования кредитных средств на приобретение объектов недвижимого имущества у лиц, аффилированных с заемщиком.

Обязательство заемщика по использованию не менее 50% площади объекта недвижимого имущества для осуществления промышленного производства в течение срока действия кредитного договора (соглашения) начиная с даты, соответствующей дате, которая наступит не позднее чем через 3 календарных года с даты заключения кредитного договора (соглашения). То есть **в течение 3 лет с даты заключения кредитного договора заемщик обязуется использовать не менее 50% площади в целях промышленного производства**.

КОГДА ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА МОЖЕТ ВЫРАСТИ?

В случае несоблюдения обязательств заемщиком. В такой ситуации банк не сможет получить субсидию и имеет право повысить процентную ставку до значения ключевой ставки ЦБ, действующей на дату заключения кредитного договора, + 3 п.п.

ЧТО БУДЕТ В СЛУЧАЕ ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ?

При выявлении нецелевого использования средств кредита либо в случае продажи (отчуждения) объекта недвижимого имущества предоставление субсидии приостанавливается и средства, предоставленные получателю субсидии, в полном объеме подлежат возврату.

ИНЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ В УСЛОВИЯХ САНКЦИЙ

Импортозамещение и технологический суверенитет страны – одни из важнейших приоритетов государственной политики. Помимо новой федеральной меры поддержки «промышленной ипотеки» на сегодняшний день практически во всех регионах страны представлены [Фонды Развития Промышленности](#), реализующие различные региональные программы льготных займов.

В июле Правительством было выделено 4,3 млрд рублей на докапитализацию региональных ФРП для расширения данных программ.

Узнать подробнее о **федеральных мерах поддержки**, среди которых:

- Выкуп земельных участков без торгов
- Ускорение вывода стройматериалов на внутренний рынок
- Беспшлинный ввоз технологического оборудования и сырья
- Снижение административной нагрузки на застройщиков
- Упрощение госэкспертизы в строительстве

И многое другое

Узнать подробнее о **московских мерах поддержки**, среди которых:

- Льготные кредиты и компенсации затрат
- Упрощение согласования изменений проектной документации, связанных с применением альтернативных материалов и технических решений

И многое другое

Полную информацию о том, какие меры поддержки действуют сегодня и на кого они распространяются, можно получить на информационных сайтах государственных органов.

С июля мониторинг за их исполнением был значительно усилен, а информационная доступность повышена за счет введения специальных разделов сайтов. Подобная мера позволяет оперативно находить действующие продукты, поддерживаемые государством.

✓	Промышленная ипотека: ключевые условия	2
✓	Рынок складской и индустриальной недвижимости сегодня и завтра	10
✓	Влияние промышленной ипотеки на рынок складской и индустриальной недвижимости	13
✓	Q&A	15

МАКРО-КОНТЕКСТ

В сентябре Минэкономразвития опубликовал ключевые параметры обновленного прогноза социально-экономического развития РФ, в основе которого лежит сценарий ускоренной адаптации. С июля-августа текущего года деловая и потребительская активность начали восстанавливаться. Адаптация к новым экономическим условиям шла мягче и быстрее, чем регуляторы ожидали в мае. В рамках нового прогноза пик кризиса предполагается в 4 квартале 2022 года, а первые признаки восстановления мы увидим в конце 2023 – начале 2024 гг.

При этом макроэкономический фон продолжает оставаться нестабильным, усиление геополитической напряженности в сентябре вносит свои коррективы: горизонт планирования для отечественного бизнеса остается коротким. Последние события выступают катализатором выхода международных компаний из российских активов.

В ближайшие месяцы рынку коммерческой недвижимости придется столкнуться с очередной «заморозкой» бизнес-активности, менее масштабной, чем в марте-мае. Высока вероятность того, что все вышеперечисленные факторы приведут к переносу сроков многих текущих проектов.

Прогноз Минэкономразвития от сентября 2022

Базовый сценарий

	2021	2022п	2023п	2024п	2025п
ВВП (%, г/г)	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
ИПЦ (%, дек. кдек. пред. года)	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Курс доллара (в среднем за год, руб. за долл. США)	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Оборот розничной торговли (%, г/г)	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Инвестиции в основной капитал (%, г/г)	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Экспорт товаров в реальном выражении (%, г/г)	1,7	-8,7	-1,7	2,5	2,4
Импорт товаров в реальном выражении (%, г/г)	16,9	-15,4	9,5	4,1	3,0
Ключевая ставка* (%, в среднем за год)	5,7	10,5-10,8**	6,5 - 8,5	6,0 - 7,0	5,0 - 6,0

* Среднегодовая ставка по кредитам в рублях, включая ставку по кредитам в иностранной валюте, с учетом фактического изменения ставки по кредитам в рублях в 2022 г.

** Среднегодовая ставка по кредитам в рублях, включая ставку по кредитам в иностранной валюте, с учетом фактического изменения ставки по кредитам в рублях в 2022 г. (с 12,9% в 25 квартале 2022 г. до 7,4-8,0% в 4 квартале 2022 г.)

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА

В экономике не произошло резкого падения, текущий кризис приобретает затяжной характер.

Следствием становится **длительное снижение спроса** вплоть до 2024 года (начала восстановления экономики). Мы уже сталкиваемся с трансформацией структуры спроса, связанной с неоднородной динамикой внутри экономики страны.

Мы ожидаем **рекордный объем нового ввода по итогу 2022 года**. Объекты в активной фазе строительства, начало реализации которых пришлось на пиковый 2021 год, практически не приостанавливаются, что связано со стабилизацией цен на строительные материалы и экономической нецелесообразностью их консервирования. Однако в контексте изменения макроэкономического фона мы наблюдаем заморозку многих планируемых проектов, в связи с чем минимальные объемы нового строительства мы увидим в 2023-2024 гг.

Сохранение высоких темпов нового ввода при снижающемся спросе приводит к **изменению баланса на рынке в пользу арендаторов**. Мы ожидаем рост доли свободных площадей и коррекцию ставок аренды на протяжении 2022-2023 гг. Пик вакансии нам предстоит увидеть в середине 2023 года – индикатор достигнет 6,5%. Ставки аренды имеют большой запас прочности с учетом высокой инфляции: после пика в марте индикатор уже начал медленное снижение, восстановление средних значение 2022 года мы увидим в 2024.

Ключевые индикаторы рынка

	2019	2020	2021	1-3 кв. 2022	2022п	2023п	2024п
Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м	1 127	1 032	1 492	994	1 600	900	800
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м	1 394	1 820	2 564	857	1 100	900	1 200
Доля свободных площадей, классы А и В, %	3,3	2,8	0,3	4,4	5,0	6,5	6,0
Ставка аренды*, классы А и В, рублей / кв. м / год	3850	3900	5300	5 600	5 600	5 400	5 600

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

✓	Промышленная ипотека: ключевые условия	2
✓	Рынок складской и индустриальной недвижимости сегодня и завтра	10
✓	Влияние промышленной ипотеки на рынок складской и индустриальной недвижимости	13
✓	Q&A	15

ВЫВОДЫ

Новость о запуске льготной промышленной ипотеки в значительной степени заинтересовала профессиональных девелоперов складских и производственных объектов. Однако в соответствии с утвержденными Правилами **программа не предполагает возможности получить льготный займ застройщиками**. Заемщиками могут быть только конечные потребители приобретаемого объекта недвижимости.

Первые результаты реализации программы мы увидим не ранее, чем через год.

Адаптация потенциальных заемщиков к новой процедуре оформления, формирование кредитными организациями необходимых перечней и получение одобрения от Минпромторга, запуск программы потребуют значительного времени. При этом размер предоставляемого кредита позволяет приобрести объект площадью не более 20 тыс. кв. м* в зависимости от его географического расположения, технических характеристик и уровня износа ([узнать подробнее](#)). **На общем объеме нового строительства и его динамике это практически не отразится, спрос в рамках программы будет представлять незначительную часть всей бизнес-активности на рынке.**

Мы можем ожидать, что **запуск программы поддержит интерес покупателей в сегменте light-industrial**, однако большая часть спроса будет представлена в объектах brown-field классов В и ниже.

Дальнейшее расширение программы, увеличение размера займа и включение в список потенциальных заемщиков девелоперов могут способствовать корректировке индикаторов рынка.

* В соответствии с условиями программы льготной ипотеки заемщик должен быть гражданином Российской Федерации, достигшим 21 года к моменту заключения договора ипотеки, и не являющимся в настоящее время банкротом. Также заемщик должен быть индивидуальным предпринимателем или собственником недвижимости в собственности не менее 3 лет. Подробности по условиям программы можно узнать на сайте [www.moscow.gov.ru](#).

✓	Промышленная ипотека: ключевые условия	2
✓	Рынок складской и индустриальной недвижимости сегодня и завтра	10
✓	Влияние промышленной ипотеки на рынок складской и индустриальной недвижимости	13
✓	Q&A	15

ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

Может ли девелопер воспользоваться промышленной ипотекой?

Нет. В процессе разработки законопроекта подобные инициативы озвучивались в СМИ, однако в первой и на момент публикации отчета актуальной редакцией нормативно-правового акта, регулирующего промышленную ипотеку, такой возможности не предусмотрено. Промышленную ипотеку сможет взять тот, кто осуществляет деятельность в сфере промышленности (раздел С в ОКВЭД).

Определен ли размер минимального первоначального взноса?

Возможно ли досрочное погашение ипотеки?

Возможна ли продажа объекта недвижимости после погашения ипотеки?

Нормативно-правовое регулирование на сегодняшний день не дает ответов на эти вопросы. До середины ноября Минпромторг утвердит перечень кредитных организаций, в рамках которых может быть выдана промышленная ипотека. Далее, после запуска банками программ кредитования (не сбора заявок на участие в реестре потенциальных заемщиков), ответы на эти вопросы будут прояснены.

Что можно купить на 500 млн рублей?*



Универсальное промышленно-складское здание класса А площадью до **12 тыс. кв. м**



Здание морозильного склада класса А (-18°...- 22°) площадью до **4 тыс. кв. м**



Производственное здание общего назначения площадью до **7 тыс. кв. м**



Фармацевтический завод площадью до **3 тыс. кв. м**



Пищевое производство общей площадью до **5 тыс. кв. м**



ЦОД на 200 стоек общей площадью до **1 тыс. кв. м**

* Информация о возможности приобретения объектов недвижимости на 500 млн рублей является предварительной и не гарантирует фактического приобретения объектов недвижимости. Информация о возможности приобретения объектов недвижимости на 500 млн рублей является предварительной и не гарантирует фактического приобретения объектов недвижимости. Информация о возможности приобретения объектов недвижимости на 500 млн рублей является предварительной и не гарантирует фактического приобретения объектов недвижимости. Информация о возможности приобретения объектов недвижимости на 500 млн рублей является предварительной и не гарантирует фактического приобретения объектов недвижимости.



ЕВГЕНИЙ БУМАГИН

Член совета директоров
Руководитель департамента по
работе со складскими и
производственными помещениями



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики





 **IBC**
REAL ESTATE