

Промышленная ипотека: как работает программа и что с ней не так



Инна Филатова,
экономист, Москва

Почему программа не заработала так, как ожидалось? Возможно ли наладить ее работу и как? Обзор мнений экспертов.

Промышленная ипотека появилась в 2022 году и подразумевалась государством как локомотив роста экономики в виде льготных кредитов, выдаваемых на развитие предприятий. Реальность оказалась другой: за последние месяцы 2024 года и начало 2025 года выдача таких кредитов практически остановилась.

Почему упала выдача промышленной ипотеки? Какие причины мешают программе работать? Кто и на каких условиях может использовать этот инструмент для развития бизнеса? По заданию редакции **Executive.ru** мы разобрались в теме вместе с финансовыми экспертами.

Как работает программа

Промышленная ипотека — это **льготный кредит**, предоставляемый предприятиям под залог объектов, созданных или приобретенных на полученные средства. Такой заем можно использовать как для покупки уже готовых производственных мощностей, так и для их строительства, реконструкции или модернизации. Мера господдержки предназначена для оказания помощи компаниям и ИП, работающим в секторе промышленности (раздел «С» ОКВЭД).

Цель программы — способствовать укреплению национальной экономики, развитию производственных мощностей предприятий и новых высоких технологий.

Кредиты по льготной программе банки начали выдавать осенью 2022 года. Ставка по кредитам составляла 5% годовых, а для технологических компаний — 3%. Компенсация разницы между льготной ставкой и рыночной выплачивается банкам государством. Кредиты предоставляются на срок до семи лет. Максимальная сумма займа может достигать 500 млн руб.

Изначальные условия по стоимости денег выглядели очень привлекательно. Однако в апреле 2024 года условия были пересмотрены, что стало одной из причин резкого спада интереса к программе.



Михаил Федоров,
эксперт в области стратегии и инвестиций

Среди тех, кто может воспользоваться промышленной ипотекой, — предприятия, производящие все: от медицинских препаратов до сложных станков. Однако, если вы производите продукты питания или напитки, программа для вас закрыта. Это ограничение вызывает недоумение, ведь именно эти отрасли формируют значительную долю региональной экономики.



Борис Богоутдинов, управляющий партнер
консалтинговой компании «2Б Диалог»

В программе промышленной ипотеки могут принимать участие компании и ИП с доходом в сфере промышленности не менее 2 млрд руб. в год. Доход малых технологических компаний не должен превышать 4 млрд руб. в год. Они должны ходить в специальный реестр МТК.

В уставном капитале бизнеса, который планирует взять льготный кредит, доля компаний с доходом выше 2 млрд руб. в год (для малых технологических компаний — 4 млрд руб. в год) не должна составлять более 50%.

Требования к недвижимости, на которую можно получить промышленную ипотеку, зависят от целей заемщика.

- Если кредит оформляется для приобретения недвижимости, его стоимость должна составлять не более 75 тыс. руб. за кв. м в Москве, Подмосковье и Санкт-Петербурге и не более 50 тыс. руб. за «квадрат» в остальных регионах.

- Предприниматели, которые планируют потратить полученные средства на строительство, реконструкцию или модернизацию недвижимости должны рассчитывать на стоимость не более 90 тыс. руб. за кв. м.

Максимальные сумма и срок кредита не изменились.

В апреле 2024 года была введена «плавающая» формула расчета льготной процентной ставки.

- Если **ключевая ставка Банка России** не превышает 10% годовых, то технологические компании могут получить кредиты под 3% годовых, другие бизнесы — под 5% годовых.

- Когда ключевая ставка выше 10% годовых, ставка по промышленной ипотеке также увеличивается. Ее перерасчет производится на дату выплаты процентов по договору об ипотеке.

Сейчас ставка по промипотеке составляет 14% годовых для технологических компаний и 16% годовых для иных предприятий при ключевой ставке Центробанка 21%.

Льготные кредиты предоставляются налоговым резидентам РФ — бизнесам, которые платят большую часть налогов в России. Заемные средства нельзя потратить на покупку недвижимости у лиц, аффилированных с заемщиком, например, у дочерних компаний.

Важно и то, что не позднее, чем через три года заемщик должен начать использовать для производства не менее 50% площади объекта, на который был выдан льготный кредит.

Компания, получившая финансирование для модернизации объекта, через два года после ее завершения должна нарастить общий годовой объем производства и реализации продукции как минимум на 50%.

Промипотеку можно оформить в банках, аккредитованных по этой программе в Министерстве промышленного развития и торговли РФ. После проверки заемщика и принятия решения о выдаче кредита банк направляет заявку в Министерство промышленности и торговли РФ для того, чтобы получить субсидию. Если все условия соблюдены, министерство одобряет субсидию и направляет ответ в банк. Далее кредитно-финансовая организация заключает договор об ипотеке с компанией или индивидуальным предпринимателем.

Какой бизнес брал промышленную ипотеку

По данным **Банка Дом.рф**, в 2023 году на программу промышленной ипотеки подали заявки предприятия из различных отраслей:

- Наибольшее внимание к этому виду финансирования проявили компании, занимающиеся производством бетона — их доля составила 40%.

- Активно участвовали производители оборудования и металлоизделий.

- Программа оказалась востребованной у производителей гражданского сектора, занимающихся производством одежды, мебели, оконных рам из пластика и косметических товаров.

В 2024 году кредиты чаще предоставлялись предприятиям, работающим в легкой и химической промышленности, лесной отрасли, металлургии, машиностроении и производстве строительных материалов.

После всех изменений выдача промышленной ипотеки сократилась на 75%: с 834 льготных кредита на сумму 82,8 млрд руб. в 2023 году, до 205 займов на сумму 22,33 млрд руб. в 2024 году.

Почему упала выдача промышленной ипотеки



Михаил Федоров, эксперт в области стратегии и инвестиций

Я часто слышу от предпринимателей, которые готовы развивать производство, что они вынуждены отказываться от инвестпроектов из-за слишком высоких ставок.

Средняя **доходность объектов коммерческой недвижимости** в России редко превышает 10% годовых. Это означает, что даже при льготных ставках 5–7% маржинальность проекта оказывается низкой, а при ставке 16% такие проекты становятся убыточными.

Если бизнес берет кредит на строительство или покупку промышленного объекта под 16% годовых, операционная прибыль от его эксплуатации зачастую не покрывает кредитные платежи. Это лишает предпринимателей стимула инвестировать в новые объекты, особенно в регионах, где доходность коммерческой недвижимости еще ниже.

Представьте, что предприятие хочет построить производственное помещение стоимостью 200 млн руб.:

- При ставке 5% ежемесячный платеж составит около 3 млн руб. Этот проект экономически оправдан при доходности 10%.

- При ставке 16% платеж увеличивается до 6 млн руб. В таком случае даже доходность 10% не сможет компенсировать расходы, и проект становится убыточным.

Этот расчет иллюстрирует реальную проблему: для малых и средних предприятий, где каждый процент расходов критичен, такие ставки закрывают путь к развитию.

Сам процесс получения кредита включает подготовку большого количества документов: бизнес-планы, многочисленные согласования и экспертизы. Все это увеличивает сроки реализации проектов и создает дополнительные расходы.

Когда стоимость кредита выходит за пределы разумного, даже льготные программы теряют смысл. Особенно это сказывается на капиталоемких отраслях, где объекты стоят сотни миллионов рублей. Plusом нужно помнить, что помимо самого объекта необходимо учитывать стоимость оборудования, наладки и проектных работ.



**Юлия Кузнецова, инвестиционный советник,
ведущая программы «Личный счет» на РБК**

На данный момент даже льготная ставка очень высокая: 14% и 16%. При этом, чтобы выплачивать такой процент, нужно получать довольно высокую прибыль.

Сделаем расчет. Если взять кредит на 10 млн руб. на 5 лет под 14%, то в месяц придется платить 232 тыс. руб. Общая сумма займа 13,96 млн руб. Если ту же сумму на тот же срок под 16%, придется платить 243 тыс. руб. Общая сумма займа — 14 590 860 руб.

Это довольно большие цифры, и получается риск того, что компания не запустит бизнес — высокий, а кредит не маленький. Это самая главная проблема того, что программа не работает в полном объеме.



**Алексей Чадаев, председатель комитета по
инвестиционному и промышленному развитию
Московской конфедерации промышленников и
предпринимателей по ТинАО**

По информации от банковского сектора субсидирование банков от Минпромторга по этой программе идет с задержкой, а в связи с высокой стоимостью фондирования банков, выдавать эту ипотеку банкам не выгодно. Поэтому выдают ее сейчас единицы, в остальных банках просто нет лимитов.

Многие компании по кредитным сделкам на данный продукт, доходя до финальной стадии одобрения, сталкивались с тем, что лимиты уже исчерпаны, и чтобы не терять драгоценного времени, запускали в итоге проект на собственные средства либо откладывали проект до лучших времен, которые пока еще не наступили.

По нашим данным, в некоторых банках лимиты на данный момент есть и если компанию не пугает текущая ставка и долгий путь к получению ипотеки, можно пробовать претендовать на эту меру господдержки.

Какие еще причины «мешают» программе работать

- Нехватка соответствующих производственных помещений для бизнеса. Часто после изучения запрашиваемого объекта банки отказывают в выдаче ипотеки.
- Сильный разброс цен за кв.м. склада или промышленного объекта от 1-2 тыс. до 150-200 тыс. руб., в зависимости от региона, логистических условий, наличия квалифицированных кадров, транспортной доступности, а также от стоимости подключения объектов к электричеству и теплу.
- Размер доступного кредита не всегда способен полностью покрыть потребности бизнеса. Количество заявок на промипотеку значительно превышает лимиты, установленные государством для банков в рамках программы льготного кредитования.
- Система отчетности требует от компаний предоставления подробной информации о расходовании средств после получения субсидий. Не все предприятия могут успешно выполнить эти требования, что иногда становится преградой на пути к получению финансовой поддержки.

Что нужно сделать, чтобы программа заработала

Перспективы программы промышленной ипотеки во многом зависят от того, удастся ли изменить ее условия, чтобы сделать более доступными для бизнеса. Если появится возможность возобновить субсидирование процентных ставок и упростить требования к заемщикам, это сможет привлечь к ней новый интерес.



Борис Богоутдинов, управляющий партнер консалтинговой компании «2Б Диалог»

В федеральном бюджете на 2025-2027 годы предусмотрена реализация программы промипотеки. Россия нуждается в развитии собственной промышленности, поэтому бизнесам, которые работают в этой сфере, нужна поддержка.

Важно, чтобы кредиты были доступны предпринимателям. Условия программы стоит дифференцировать для разных регионов и отраслей промышленности. Это позволит оказывать более ощутимую **помощь МСП**.

Следует повысить лимиты стоимости квадратного метра строительства, учитывая средние цены на услуги компаний-застройщиков, необходимые материалы и другое.

Стоит учесть и то, что не все бизнесмены готовы покупать земельные участки и возводить новые цеха, заниматься поиском подрядчиков для строительства и т.п. Малым и средним предприятиям нужны более простые решения, позволяющие быстро увеличить объемы производства.

В связи с этим в программу можно включить девелоперские компании, которые будут возводить объекты для бизнеса «под ключ».

Для МСП все более привлекательным становится формат light industrial — универсальных производственно-складских помещений, где можно совмещать легкое производство, склад, офис и магазин. Это позволяет значительно повысить эффективность работы таких предприятий.



Михаил Федоров, эксперт в области стратегии и инвестиций

Чтобы программа заработала, необходимы радикальные изменения.

Вот пять шагов, которые помогут вывести ее из кризиса:

- Вернуть привязку к фиксированной ставке. Зависимость от ключевой ставки делает программу непредсказуемой. Фиксированные ставки в пределах 3–5% позволят снизить нагрузку на заемщиков и сделать проекты экономически выгодными. Из моего опыта работы с бизнесом, именно такие изменения в ставках чаще всего отталкивают предпринимателей.
- Упростить оформление. Автоматизация подачи заявок и сокращение требований к документам позволят увеличить число участников программы.
- Поддерживать капиталоемкие проекты. Необходимо дополнить программу субсидиями не только на покупку объектов, но и на их модернизацию и запуск.
- Возвратить исключенные отрасли. Пищевую промышленность и другие исключенные категории следует вернуть в программу, поскольку они играют значительную роль в экономике регионов.
- Создавать региональные льготные условия. Региональные власти могут дополнить федеральную поддержку, предложив субсидии или налоговые льготы для участников программы.

Источник: [Executive.ru](https://www.executive.ru)