

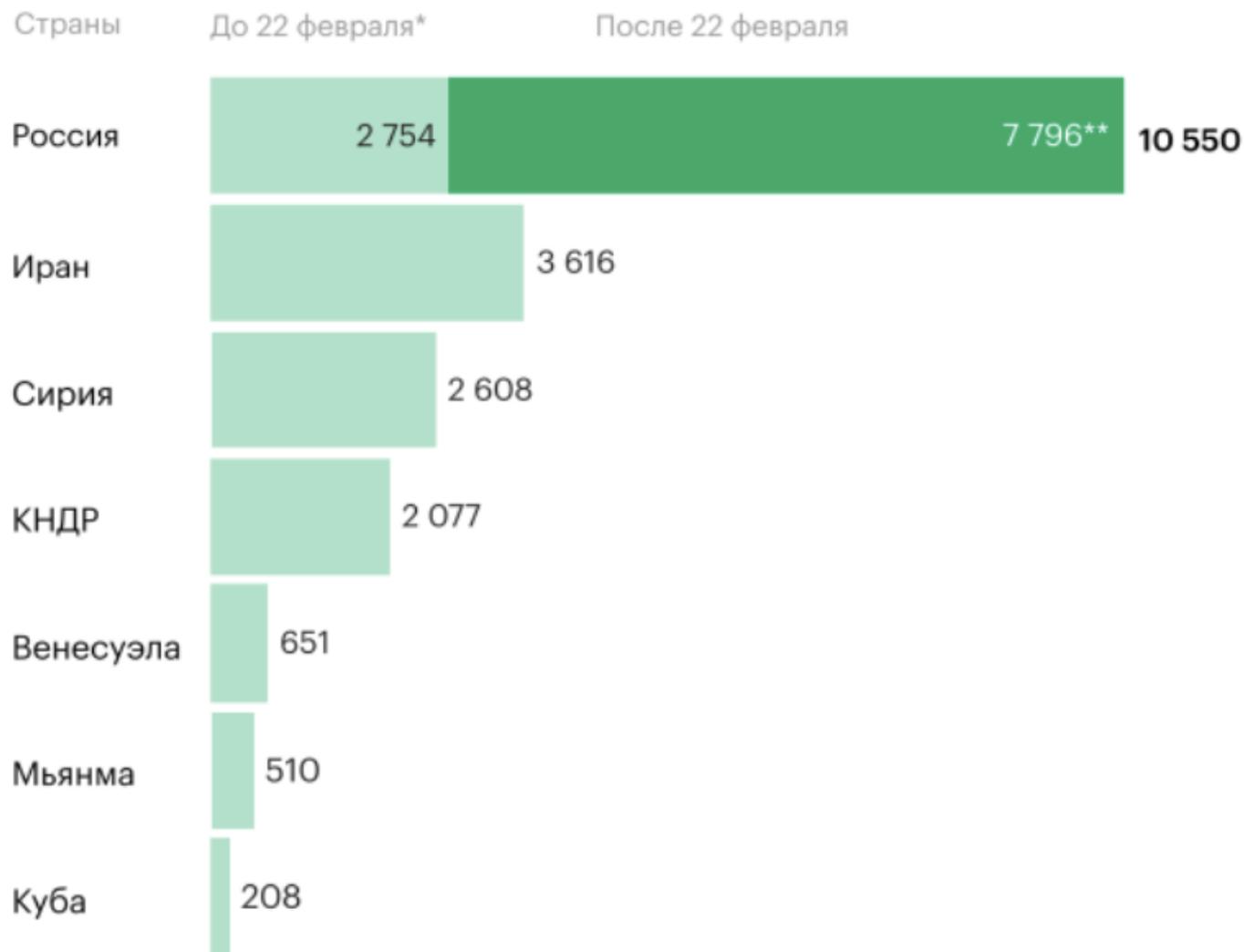
КОРОСТИН СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ

**КОМПЛЕКС МЕР ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ
ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ РОССИИ
В УСЛОВИЯХ САНКЦИЙ**

Волгоград – 2022

Санкции против России

данные на 23 мая 2022 г. (Источник: РБК)



Факторы кризиса в жилищном строительстве

- ▶ Урбанизация России и перегретый рынок жилья
- ▶ Спекулятивный рост стоимости жилья
- ▶ Удовлетворение в 2020-2021 гг. спроса будущих периодов
- ▶ Повышение ставок по ипотеке (в т. ч. по льготной ипотеке)
- ▶ Снижение покупательной способности граждан и уверенности в завтрашнем дне
- ▶ Отъезд трудовых мигрантов
- ▶ Рост цен на материалы и услуги, физическое отсутствие иностранных строительных и отделочных материалов

Антикризисные решения Правительства РФ и Банка России

- ▶ Остановка ажиотажного спроса на валютном рынке
- ▶ Снижение ключевой ставки с 20% до 14%
- ▶ Программа субсидирования кредитов для застройщиков
- ▶ Продление программы льготного ипотечного кредитования, увеличение лимитов и снижение ставок до 9%
- ▶ Изменение обязательных требований в строительстве

Комплекс мер по совершенствованию жилищной политики

- ▶ Необходимо сместить акцент в жилищной политике с многоэтажного на малоэтажное жилье, строительство которого следует рассматривать как основной драйвер социально-экономического развития в условиях санкций. Взаимодополняющее сочетание многоэтажной и малоэтажной застройки в городских округах от центра к периферии, интегрированные на основе единой инфраструктуры, совершенствования логистики и развития всех видов информационных коммуникаций позволит сращивать городские округа в агломерации и создавать новые полюса роста.

Комплекс мер по совершенствованию жилищной политики

- ▶ Запуск льготных ипотечных программ на приобретение земли и строительство индивидуального дома по ставкам аналогичным тем, которые были на жилье в многоэтажных новостройках по льготным программам в 2020-2021 годах, когда ипотека стала основным драйвером спроса на рынке новостроек

Комплекс мер по совершенствованию жилищной политики

- ▶ Внедрить новые механизмы финансирования приобретения и строительства малоэтажного жилья, которые являются альтернативой ипотечному кредитованию

Наименование критерия	Банковская ипотека	Строительная сберегательная касса	Жилищный накопительный кооператив	Жилищно-строительный кооператив
Процентная ставка	Зависит от учетной ставки Банка России	Зависит от Банка России, но ниже рыночной	Устанавливают самостоятельно ниже рыночной	Не предусмотрена
Первоначальный взнос (пай)	Не менее 20% стоимости	не менее 20% стоимости	не менее 30% стоимости	Вступительный взнос
Срок кредитования	От 1 до 30 лет	В среднем 12 лет	В 1,5 раза выше срока внесения 30% от пая	Не предусмотрен
Дата выдачи кредита (займа)	Сразу после одобрения	Не ранее 2 лет	После внесения 30% пая, но не ранее 2 лет	Кредит (заём) не предусмотрен
Подтверждение доходов	Требуется	Требуется, но меньше чем для ипотеки	Не требуется	Не требуется
Право собственности	Сразу, но жилье в залоге	После покупки жилья, но оно в залоге	После возврата займа, залога нет	Сразу после приобретения жилья
Кому выдают кредит (заём)	Широкому кругу лиц	Только вкладчику ССК	Только члену кооператива	Не выдают никому
Количество участников	Не ограничено	Не ограничено	50-5000 чел.	Пространственно ограничено
Защита от инфляции	Фиксированная ставка кредита	Резервный фонд и ставка кредита	Резервный фонд и ставка кредита	Не предусмотрена
Государственная поддержка	Льготные ставки ипотеки	Гос. гарантии вкладов, премии государства	Премии государства	Может быть, но необязательна
Прозрачность деятельности	Лицензия Банка России	Лицензия Банка России	Отчет для Банка России	Годовое общее собрание
Риск не получить жилье или не погасить кредит (заём)	Снижение доходов заемщика	Удорожание жилья, низкие доходы заемщика	Обесценение пая, удорожание жилья, мало заемных средств	Удорожание жилья, низкие доходы заемщика
Возрастные ограничения	С 18 до 75 лет	С 18 лет	Членство с 16 лет	Членство с 16 лет
Прочие расходы по приобретению жилья	Оценка, страхование	Оценка, страхование	Членские взносы, оценка, страхование	Членские взносы для текущих расходов

Комплекс мер по совершенствованию жилищной политики

- ▶ Активнее использовать цифровые технологии для создания экосистем в жилищном строительстве, что позволит объединить на одной цифровой платформе строительные и проектные компании, банки, страховые компании, производителей строительных материалов, перевозчиков, организации делающий ремонт в квартирах, оценщиков, риелторов и др.

Комплекс мер по совершенствованию жилищной политики

- ▶ Объединение баз данных, с согласия граждан, и предоставление доступа к ним в электронном онлайн режиме гражданам и финансовым, строительным и другим организациям, что позволит дополнительно снизить ставки по кредитам, быстрее и эффективнее подбирать конкретный перечень организаций и механизмов улучшения жилищных условий

Комплекс мер по совершенствованию жилищной политики

- ▶ Необходимо введение льготной ипотеки на вторичное жилье, которое взаимосвязано с рынком новостроек, так как часть продавцов после продажи вторичного жилья вкладывают деньги в новостройки

Комплекс мер по совершенствованию жилищной политики

- ▶ Расширить механизмы реализации жилья путем использования государственно-частного и муниципально-частного партнерства, что позволит стимулировать спрос на малоэтажное и высвобождаемое многоэтажное жилье

Комплекс мер по совершенствованию жилищной политики

- Для постановки стратегических целей и мониторинга эффективности и сбалансированности реализации жилищной политики предлагается новая методика расчета обобщенного интегрального показателя на основе трех комплексных индикаторов (экономический, жилищный и цифровой), которые имеют одинаковое значение при подсчете итогового результата

$$K_{int} = \sqrt{K_{ec}^2 + K_{hs}^2 + K_{dg}^2} , \text{ где}$$

K_{ec} – комплексный экономический показатель

K_{hs} – комплексный жилищный показатель

K_{dg} – комплексный цифровой показатель

Благодарю за внимание !