

МИНСТРОЙ
РОССИИ



Стратегия развития жилищной сферы

Российской Федерации
на период до 2025 года

«Жилищная проблема – это вечная проблема России. Начиная с незапамятных времен, она всегда остро стояла и никогда не была решена. Построить нужное количество жилья точно возможно. Мы можем эту проблему решить, у нас есть такой исторический шанс».

Президент Российской Федерации В. В. Путин

Введение	6
1. Текущая ситуация в жилищной сфере Российской Федерации	13
2. Ключевые вызовы	19
3. Основные цели и задачи Стратегии	25
4. Повышение доступности жилья	41
Ипотека	42
Арендное жилье	51
Жилье для социально приоритетных категорий граждан	57
5. Жилье в городской среде	59
Городская среда	62
Жилищное строительство	68
Вовлечение земельных участков	73
6. Единая информационная система	75
7. Повышение финансовой грамотности населения в жилищной сфере	81
8. Риски реализации стратегии развития жилищной сферы	85

Введение

ЖИЛЬЕ – БАЗОВАЯ ПОТРЕБНОСТЬ ЧЕЛОВЕКА
ЗАДАЧА ГОСУДАРСТВА ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В ОБЕСПЕЧЕНИИ ГРАЖДАН
ДОСТУПНЫМ И КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ

С повышением уровня жизни в современном обществе растет уровень требований, предъявляемых к жилью: семья и ее отдельные члены хотят жить в квартире или доме, который расположен вблизи от места работы, учебы и досуга. Дом должен быть красивым снаружи и удобным внутри, планировочные решения, даже в небольших квартирах, должны удовлетворять потребностям жильцов.

Семья должна иметь возможность улучшать свои жилищные условия разными способами (покупка жилья в собственность или аренда, покупка готового жилья или на этапе строительства, строительство за счет собственных средств). Должна выбираться та форма улучшения жилищных условий, которая наиболее полно отражает потребности семьи с учетом ее жизненного цикла. Государство должно обеспечивать такие условия, при которых права всех граждан и участников рынка защищены, все действующие механизмы прозрачны, обеспечен баланс интересов всех заинтересованных сторон.

За период с 2005 по 2016 год
жилищная отрасль страны
достигла существенных
успехов:

в **1,4** раза

сократилась потребность населения в улучшении жилищных условий (с 61 до 45% семей)

в **2** раза

вырос объем строительства жилья по сравнению с 2004 годом. Достигнут рекордный рост объемов жилищного строительства за всю историю, включая период СССР

6 млн

семей улучшило свои жилищные условия за счет ипотеки с 2004 по 2016 год. Создана система ипотечного кредитования (объем выдачи ипотеки увеличился в 29 раз в реальном выражении, объем ипотечной задолженности достиг 5% ВВП)

В то же время перед нами все еще остается ряд важных нерешенных проблем:

Плохое качество жилищного фонда

33%

из 3,6 млрд квадратных метров существующего жилья построено до 1970 года и не отвечает современным требованиям

Низкая доступность жилья

35%

семей имеют возможность обслуживать ипотечный кредит, отсутствует рынок институциональной аренды

КАЧЕСТВО ЖИЗНИ ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВО МНОГОМ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ЖИЛЬЕМ И СОСТОЯНИЕМ ЖИЛОЙ СРЕДЫ. ПОНИМАЯ ЭТО, МИНСТРОЙ РОССИИ СОВМЕСТНО С АИЖК И ЦЕНТРОМ СТРАТЕГИЧЕСКИХ РАЗРАБОТОК РАЗРАБОТАЛ СТРАТЕГИЮ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПЕРИОД ДО 2025 ГОДА (ДАЛЕЕ – СТРАТЕГИЯ), НАПРАВЛЕННУЮ НА УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ НАСЕЛЕНИЯ ПУТЕМ СТИМУЛИРОВАНИЯ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Важнейшим направлением реализации стратегии является создание качественной городской среды. Ведущие мировые организации, такие как ОЭСР и Всемирный банк, видят комплексное развитие благоприятной городской среды одним из своих ключевых приоритетов. Исследования Всемирного банка напрямую увязывают устойчивое развитие и экономический рост с развитием открытой городской среды, транспортной и инженерной инфраструктуры городов, туризма.

УРБАНИЗАЦИЯ

КЛЮЧЕВАЯ ТЕНДЕНЦИЯ ПОСТИНДУСТРИАЛЬНОЙ ЭПОХИ

Уже сейчас около 50% жилищного строительства и выдачи ипотеки приходится на 15 основных агломераций страны. Основными проблемами городов являются: дисбаланс размещения жилой и деловой среды, высокая маятниковая миграция, недостаточное развитие общественного транспорта. Новая застройка осуществляется без учета возможностей транспортной инфраструктуры, существует дефицит общественных пространств.

Формирование комфортной городской среды – это самый актуальный вопрос в сегодняшней повестке дня. В мире усиливается конкуренция за таланты, за человеческий капитал как на уровне стран, так и на уровне отдельных городов. Качество жизни – ключевое конкурентное преимущество в этой борьбе как на уровне крупнейших агломераций, так и на уровне любого города России.

Необходимо уйти от строительства за пределами городских границ и формирования новых районов, не обеспеченных социальной, деловой и транспортной инфраструктурой. Для этого нужно вовлекать под жилищное строительство неэффективно используемые и пустующие земли в городах, прежде всего – земли в федеральной собственности. **Строительство «жилья в среде» в существующих границах городов, там, где сосредоточен основной спрос населения, – ключевое условие обеспечения востребованности нового жилья.**

ИПОТЕКА И АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ – ДВА МЕХАНИЗМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ

Для стимулирования спроса необходимо дальнейшее развитие ипотечного рынка. В развитых странах именно ипотека – это основной инструмент для приобретения жилья в собственность, запускающий множество механизмов в экономической машине страны. Вторым инструментом решения жилищного вопроса, служащим альтернативой ипотеке, – арендное жилье. Формирование цивилизованного рынка аренды – одна из главных целей Стратегии. Это позволит гражданам решать широкий спектр задач, как временных, так и более долгосрочных, в ситуациях, где ипотека будет не очень удачным выбором. Эти два инструмента хорошо дополняют друг друга, покрывая все потребности современных городских жителей.

Социально приоритетным категориям граждан предоставление жилья возможно на условиях некоммерческого найма. Мировая практика показывает, что это один из самых эффективных инструментов, доступных государству, для обеспечения базовой потребности всех своих граждан – потребности в жилье.

Несовершенство регулирования государственного управления в жилищной сфере и недостаточная прозрачность строительного сектора является значимым барьером для совершенствования жилищной политики и достижения ее основных целей. Одним из барьеров является отсутствие хорошо разработанной нормативно-правовой базы, большое количество избыточных и непрозрачных административных процедур.

АНАЛИЗ МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА И ЛУЧШИХ ПРАКТИК ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ПОКАЗАЛ, ЧТО КЛЮЧЕВОЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ЦЕЛЮЮ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ БОЛЬШИНСТВА СТРАН ЯВЛЯЕТСЯ ОБЕСПЕЧЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЕМ В КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЕ, ЧТО СООТВЕТСТВУЕТ ОСНОВНЫМ ЦЕЛЯМ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

В список значимых целей Стратегии входят:



Улучшение качества жилья и повышение комфорта городской среды



Устойчивое и сбалансированное развитие городов и территорий



Повышение доступности жилья за счет развития рынка ипотечного кредитования



Развитие институционального рынка арендного жилья

Решение указанных задач нашло свое отражение в основных направлениях настоящей Стратегии:

Качественное и доступное жилье в комфортной городской среде



Ипотека

Рост доступности жилья через снижение ставок и рост доли ипотеки в сделках с жильем

Развитие вторичного рынка ипотечных кредитов (ипотечные ценные бумаги)



Коммерческое арендное жилье

Формирование цивилизованного рынка коммерческой аренды:

- создание стимулов для развития институционального арендного жилья, в том числе налогового характера
- обеспечение защиты прав арендаторов и арендодателей

Реализация проектов строительства арендного жилья:

- рыночная аренда в крупных городах (доходные дома), в том числе с привлечением коллективных инвестиций и других финансовых инструментов
- корпоративная аренда для крупных работодателей



Некоммерческое арендное жилье

Создание условий для перехода от предоставления населению с невысоким уровнем доходов жилья в собственность к некоммерческой аренде

Реализация проектов создания некоммерческого арендного фонда

Строительство жилья в городской среде



Городская среда

Переход от строительства квадратных метров к жилью в комфортной городской среде

Разработка и внедрение стандартов комплексного развития территорий



Строительство

Повышение обеспеченности населения жильем (важны не только квадратные метры, но и количество комнат в жилье)

Создание системы финансирования строительства через банковские механизмы без прямого привлечения средств населения

Снижение административных барьеров в строительстве

Поддержка федеральным бюджетом строительства инфраструктуры при реализации приоритетных проектов жилищного строительства и программ развития застроенных территорий

Повышение прозрачности строительной индустрии

Создание эффективного механизма гарантий прав граждан – участников долевого строительства

Стимулирование модернизации строительной отрасли и повышение качества индустриального жилищного строительства за счет постепенного запрета на использование устаревших технологий и стимулирования применения новых технологий



Вовлечение земельных участков

Переход от расширения городов к эффективному использованию застроенных территорий и пустующих участков внутри городских границ

Комплексное освоение промышленных зон и развитие застроенных территорий, связанное с ускорением выбытия существующего жилого фонда

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ



Государственная жилищная политика позволила добиться существенных успехов в жилищной сфере. Жилищный фонд Российской Федерации с 2004 года вырос на 24% и составил 3,6 млрд кв. м. Объем строительства вырос в 2 раза.

В 2004 ГОДУ БЫЛ ПРИНЯТ ПАКЕТ ИЗ 27 ЗАКОНОПРОЕКТОВ ПО РАЗВИТИЮ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ. ЭТО ОБЕСПЕЧИЛО, В ТОМ ЧИСЛЕ, УСЛОВИЯ ДЛЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕКИ. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА ПОЗВОЛИЛА ДОБИТЬСЯ СУЩЕСТВЕННЫХ УСПЕХОВ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ.

Жилищный фонд Российской Федерации с 2004 года вырос на 24% и составил 3,6 млрд кв. м. Объем строительства вырос в 2 раза, с 41 млн кв. м. в 2004 году до 85 млн кв. м. жилья в 2015 году. Это рекордные показатели за всю историю России. Благодаря набранному темпу строительства жилья с 2003 по 2017 год потребность населения в улучшении жилищных условий сократилась в 1,4 раза (с 61 до 45% семей).

Имеющийся жилищный фонд нуждается в обновлении. Существующие на рынке жилой недвижимости панельные типовые дома, которые начали строить в 1950-е годы, на текущий момент не отвечают современным требованиям, предъявляемым к качественному благоустроенному жилью. Проводимая после распада СССР приватизация жилого фонда привела к ситуации, когда не все владельцы жилья способны нести бремя содержания, реконструкции и переустройства недвижимости.

КЛЮЧЕВОЙ ХАРАКТЕРИСТИКОЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЯВЛЯЕТСЯ **ВЫСОКАЯ ДОЛЯ ЖИЛЬЯ В СОБСТВЕННОСТИ**. ЭТО РЕЗУЛЬТАТ ПРОДОЛЖАЮЩЕЙСЯ БЕСПЛАТНОЙ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ.

В мировой практике широкое распространение получило **институциональное арендное жильё**

>85%

жилищного фонда России находится в собственности граждан

60%

и более может составлять доля жилого фонда, сдающегося в аренду в крупнейших мировых городах

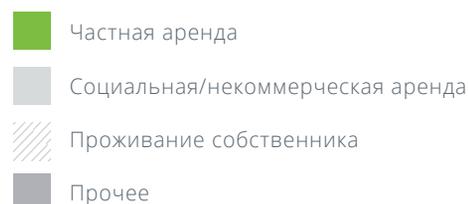
Именно жильё, полученное в рамках бесплатной приватизации, составляет основу существующего рыночного арендного фонда. Около 5,7 млн семей (10% от общего числа домохозяйств) арендуют жильё на рынке. Объем арендного жилья в рыночном сегменте оценивается в 260 млн кв. м. (7% жилищного фонда), большая часть из которого находится в «теневом» секторе российской экономики и не приносит доходов в бюджет.

Международные сравнения: структура собственности на жилье, %

Структура жилого фонда по странам



Структура жилого фонда по городам



Точками притяжения населения являются регионы со сформировавшимися агломерациями, в которых сконцентрирован основной объем строительства недвижимости и возникает дополнительный рыночный спрос на жилье.

Несмотря на это, даже в крупных городах строительство жилья ведется в основном с применением устаревших технологий, зачастую без создания минимальной инфраструктуры. Для выхода на любой местный рынок застройщикам необходимо преодолевать высокие административные барьеры, что приводит к сегментации застройщиков по территориальному признаку и низкой конкуренции, а это, в свою очередь, отрицательно сказывается на доступности и качестве жилья.

Отсутствие прозрачности индустрии жилищного строительства приводит к тому, что покупатели не имеют возможности оценить риски приобретения квартиры в строящемся доме, а недобросовестные застройщики могут продолжать привлекать средства дольщиков даже в условиях серьезных финансовых затруднений, граничащих с банкротством. Это породило целый пласт проблем, связанных с так называемыми обманутыми дольщиками, которые пострадали от банкротств застройщиков и не получили свои квартиры.

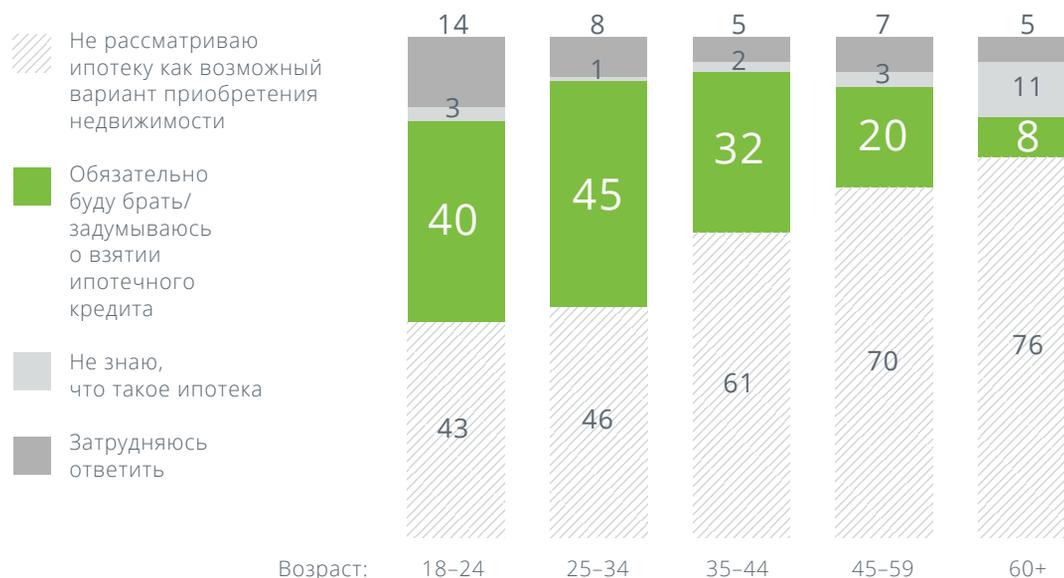
В 2004 ГОДУ БЫЛ ПРИНЯТ ПАКЕТ ЗАКОНОВ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ ГРАЖДАНам РОССИИ» И НАЧАТО РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.

С момента появления ипотеки наблюдается значительная эволюция: если вначале ее основными потребителями выступали граждане с высокими доходами, которые брали кредиты на 1–3 года, то сейчас ипотека стала массовым продуктом. Основными заемщиками стали молодые люди, средний срок использования кредита составляет 7 лет. В строящихся объектах эконом-класса доля продаж с использованием ипотеки достигает 90%. **За период с 2005 по 2016 год около 6 млн ипотечных заемщиков улучшили свои жилищные условия.** Ипотека стала доступна для 33% семей к 2016 году при значении данного показателя не выше 5% в начале 2000-х.

Отношение возрастных групп к ипотеке, %

ИСТОЧНИК: ОПРОС ВЦИОМ

Наиболее популярной ипотека является среди молодежи до 35 лет, которая более позитивно относится к финансовым продуктам



За период своего развития рынок ипотеки прошел несколько последовательных фаз падения и восстановления, что было связано с влиянием макроэкономических факторов. Первая фаза роста ипотечного рынка в 2005–2008 годах завершилась из-за влияния глобального финансового кризиса. Падение объемов выдачи ипотеки в 2009 году было достаточно масштабным – тогда объемы выдачи ипотеки сократились в 4,3 раза – с 655,8 до 152,5 млрд рублей. В 2010 году рынок ипотеки начал восстанавливаться и к началу 2012 года перешел в новую фазу уверенного роста. 2014 год стал для рынка ипотеки рекордным – тогда было выдано более 1 млн кредитов на сумму около 1,5 трлн рублей. В 2015 году, под влиянием внешних негативных факторов, объемы выдачи ипотеки начали снижаться, однако глубина падения рынка (–34% к 2014 году) была значительно меньше, чем в 2009 году.

Портрет ипотечного заемщика

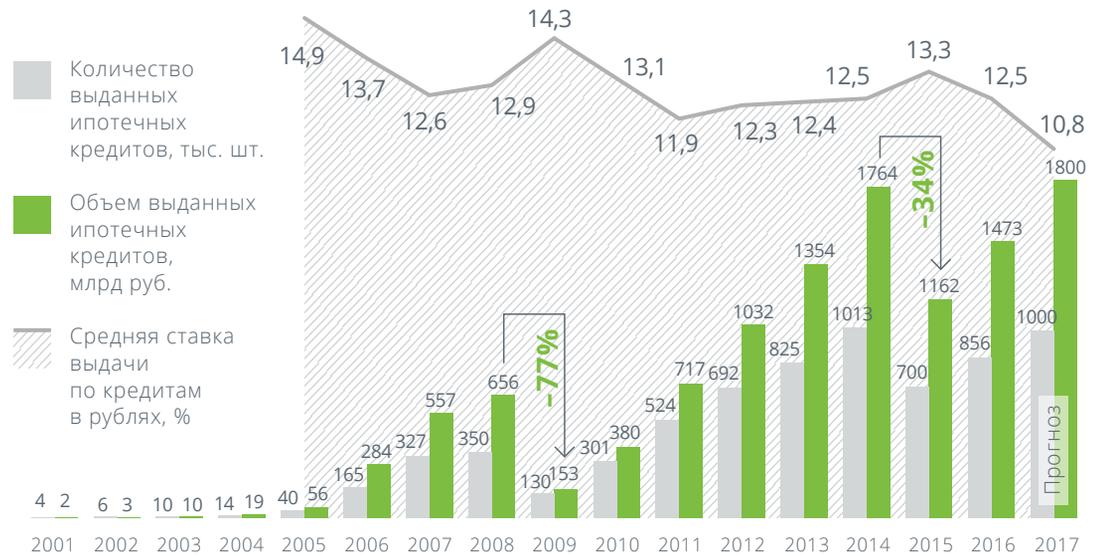
ИСТОЧНИК: ОЦЕНКИ АИЖК ПО ДАННЫМ ВЦИОМ, ГФК-РУСЬ



	2000–2005	2006–2008	2009–2012	2013–2016
Доля заемщиков в возрасте до 30 лет	<15%	20–35%	30–40%	До 50%
Средний фактический срок кредита	<5 лет	6 лет	7 лет	7 лет
Доходы	Очень высокий	Выше среднего	Средний и выше среднего	Средний
	Основные доходы – в иностранной валюте	Доходы как в рублях, так и в иностранной валюте	Доходы в рублях	Доходы в рублях
Семейное положение		Женат/замужем, есть 1–2 ребенка		
Ставка по кредиту	До 30% в валюте	10–13% в валюте	12–14% в рублях	10–13% в рублях
	До 50% в рублях	13–15% в рублях		
Валюта кредита	€ Иностранная валюта	₽ Преимущественно рубли спрос на кредиты в валюте высокий из-за низких ставок и укрепления курса рубля	₽ Рубли	₽ Рубли
Доля собственных средств	не менее 30–40%	0–20%	не менее 30%	20–30%

Развитие ипотечного рынка в 2001–2016 годах

ИСТОЧНИК: БАНК РОССИИ, ОЦЕНКА АИЖК



1,5 трлн руб.

ипотечных кредитов (+27% к 2015 г.)
выдано в 2016 году, рынок ипотеки
восстановился

за **15** лет

ипотека из «нишевого» продукта для
состоятельных граждан, со ставками
30% годовых в валюте, превратилась
в массовый продукт со ставками ниже
11% в рублях

Своевременная поддержка Правительством Российской Федерации рынка жилищного строительства и ипотечного кредитования через программы субсидирования ставок по ипотечным кредитам на приобретение жилья в новостройках и помощи заемщикам, оказавшимся в сложной жизненной ситуации, позволила обеспечить восстановление рынка ипотечного жилищного кредитования после снижения более чем на 30% уже в 2016 году: выдано 856 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 1,47 трлн рублей. Ставки по ипотечным жилищным кредитам после роста до 15–20% в начале 2015 года снизились до рекордно низких уровней – 10–11%.

11%

средняя ставка выдачи ипотеки
в июне 2017 года

до **80%**

составляет доля продаж с использованием
ипотеки в востребованных проектах
строительства нового жилья

Ключевые вызовы

Сейчас мы переходим к новому этапу развития жилищной сферы, когда важно не только наращивать объемы строительства, но и кардинально улучшить качество жилья и городской среды.

СЕЙЧАС МЫ ПЕРЕХОДИМ К НОВОМУ ЭТАПУ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ, КОГДА ВАЖНО НЕ ТОЛЬКО НАРАЩИВАТЬ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, НО И КАРДИНАЛЬНО УЛУЧШИТЬ КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ И ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

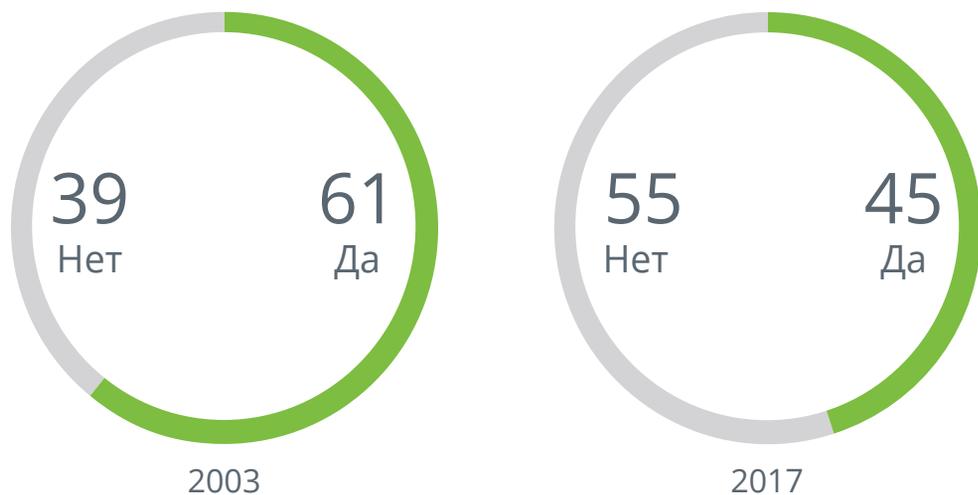
В рамках реализации настоящей Стратегии будут предложены решения для следующих **КЛЮЧЕВЫХ ВЫЗОВОВ**.

ВЫСОКАЯ ПОТРЕБНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ В ЖИЛЬЕ

Несмотря на то что с 2003 года потребность населения в жилье снизилась в 1,4 раза, до сих пор более 45% российских семей нуждаются в улучшении жилищных условий.

Результаты опроса: «Есть ли у вас потребность в улучшении жилищных условий?», %

ИСТОЧНИК: ДАННЫЕ ЦЕНТРА ИССЛЕДОВАНИЙ РОССИЙСКОЙ АССОЦИАЦИИ МАРКЕТИНГА (2003) И ВЦИОМ (2017)



в **1,4** млрд кв. м

оценивается потребность в жилье для 24,7 млн семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Это почти 40% существующего жилищного фонда

17–18 лет

потребуется для удовлетворения этой потребности при текущих объемах строительства жилья

НИЗКАЯ ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

Всего 33% семей имеют возможность обслуживать ипотечный кредит, отсутствует рынок институциональной аренды.

ПРЕОБЛАДАНИЕ МАЛОГАБАРИТНЫХ КВАРТИР

Согласно квартирографии домов, более 60% составляют одно- и двухкомнатные квартиры. При этом в подобных квартирах фактически одна комната или вообще единственная комната (в случае однокомнатной квартиры) является как общим пространством для всех проживающих, так и жилой (личной) территорией для части семьи.

Доля 1- и 2-комнатных квартир в жилищном фонде, %

ИСТОЧНИК: РОССТАТ



70%

российских семей (39 млн) живет в домах или квартирах площадью менее 60 кв.м

По уровню обеспеченности комнатами Россия заметно отстает от других государств – членов ОЭСР. По подсчетам ОЭСР, в России этот показатель составляет 0,9 комнаты на человека. В то время как в странах ОЭСР данный показатель в два раза больше и равняется 1,8.

НЕДОСТАТОЧНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ, НЕРАЗВИТОСТЬ РЫНКА ИПОТЕКИ И АРЕНДЫ

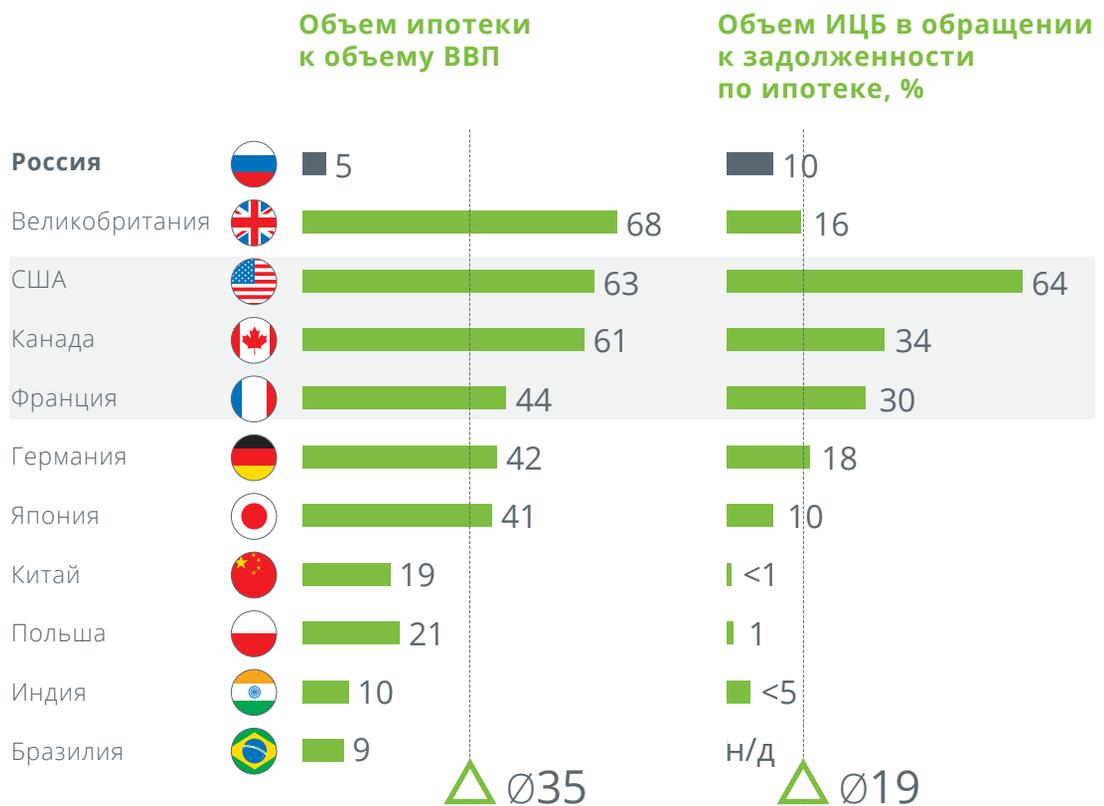
Высокая рыночная стоимость приобретения жилья в собственность усугубляет проблему повышения уровня обеспеченности населения жильем. Рынок институционального арендного жилья, служащий в развитых странах альтернативным решением жилищного вопроса, отсутствует.

Доля накопленной ипотечной задолженности в ВВП России составляет 5% при средних значениях в других странах 35%, **имеется потенциал роста**

По объему выданных ипотечных кредитов Россия значительно отстает от развитых европейских стран. Общий объем выданных ипотечных кредитов в денежном выражении за 2015 год в России составил 48,3 млрд евро, что значительно ниже показателей развитых европейских стран: объем ипотечных кредитов в Бельгии в 2015 году составил 207,6 млрд евро, в Австралии – 625,3 млрд евро, во Франции – 949,9 млрд евро.

Доля ипотеки и ИЦБ в ВВП в России и мире, %

ИСТОЧНИКИ: WORLD BANK; AFME SECURITIZATION DATA REPORT Q1: 2016; EMF HYPOSTAT 2016, ОЦЕНКИ АИЖК



10%

составляет отношение ИЦБ в обращении к задолженности по ипотеке; в развитых странах – в среднем в два раза выше

ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ДОЛЯ ЖИЛОГО ФОНДА НЕ ОТВЕЧАЕТ СОВРЕМЕННЫМ ТРЕБОВАНИЯМ И НУЖДАЕТСЯ В ОБНОВЛЕНИИ: ОКОЛО 35% ИЗ 3,5 МЛРД КВ. М. ЖИЛОГО ФОНДА ПОСТРОЕНО ДО 1970 ГОДА

Доля устаревшего жилья, требующего реновации, в России составляет около 33%. Значительная часть – пятиэтажки, построенные во время первого периода индустриального домостроения (в 1960–1970 гг.). Существующий фонд пятиэтажных домов составляет более 718 млн кв. м, из которых к устаревшим, не отвечающим требованиям потребителей можно отнести 234 млн кв. м.

Удовлетворенность жильем

ИСТОЧНИКИ: ОПРОС ВЦИОМ, ОЦЕНКИ И РАСЧЕТЫ АИЖК

Основные причины неудовлетворенности текущим жильем, % упоминаний



Необходимо ли реализовывать масштабную программу по обновлению старого жилого фонда



Текущее состояние городской среды не соответствует требованиям и ожиданиям населения, отсутствуют единые стандарты развития городской среды, которые должны включать оценочные показатели и рекомендации дальнейшего развития.

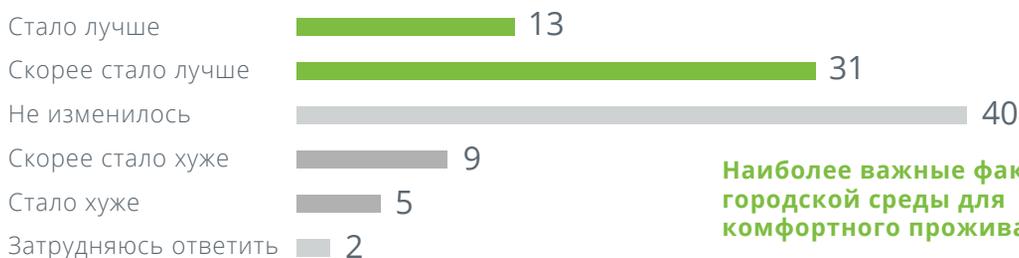
ОСНОВНОЙ ПРОБЛЕМОЙ ЯВЛЯЕТСЯ НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ КАЧЕСТВО ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ:

При формировании нового облика городов мы должны учитывать лучшие международные практики, в том числе «зеленого роста». Рекомендации ООН-Хабитат и ОЭСР говорят о том, что разнообразная и компактная городская среда рождается при сочетании высокой плотности застройки и эффективной улично-дорожной сети, а также в результате создания условий для развития различной инфраструктуры – социальной, деловой, досуговой, предприятий торговли и услуг. Районы, в которых строительство жилья осуществляется в соответствии с современными стандартами, становятся центрами экономического роста, точками притяжения бизнеса и экономически активного населения.

Сейчас значительная часть нового жилья строится на окраинах городов, вдали от городской инфраструктуры и районов сосредоточения деловой и социальной активности. Дома строятся без учета современных тенденций и требований населения и остаются невостребованными, что приводит к проблемам со спросом на жилье в отдельных проектах, а отсутствие конкуренции не позволяет решить эту проблему рыночными механизмами. Помимо этого, низкий уровень конкуренции приводит к отсутствию стимулов у застройщиков для инвестиций в новые технологии и качество жилья.

Оценка изменения состояния городской среды с 2015 по 2017 год

ИСТОЧНИКИ: ОПРОС ВЦИОМ, ОЦЕНКИ И РАСЧЕТЫ АИЖК



Наиболее важные факторы городской среды для комфортного проживания

👍 Нравится

- Общественно-деловая инфраструктура
- Социальная инфраструктура
- Визуальный облик города

👎 Не нравится

- Экология города
- Удобство передвижения на личном транспорте
- Качество уборки общественных территорий

- Экология города
- Социальная инфраструктура
- Организация общественного транспорта
- Безопасность граждан, общественный правопорядок
- Удобство передвижения на личном транспорте

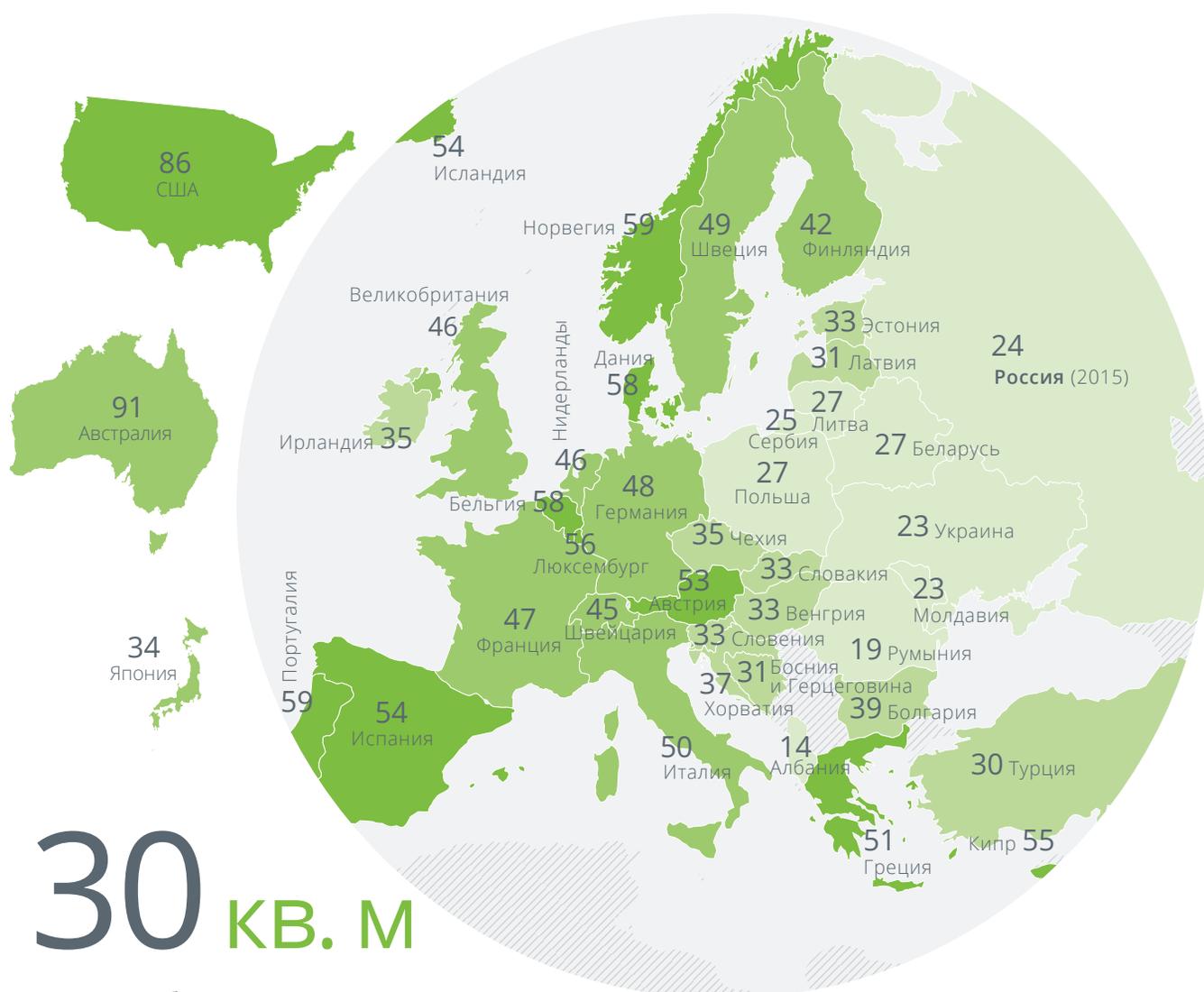
ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ СТРАТЕГИИ

Повышение доступности жилья и создание комфортной городской среды являются ключевыми задачами Стратегии. Созданы все предпосылки для дальнейшего роста объемов ежегодного ввода жилья.

УВЕЛИЧЕНИЕ СРЕДНЕГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИЛЬЕМ, ПО-ПРЕЖНЕМУ СУЩЕСТВЕННО ОТСТАЮЩЕГО ОТ СТАНДАРТОВ ДАЖЕ ВОСТОЧНО-ЕВРОПЕЙСКИХ СТРАН

В качестве целевого ориентира настоящей Стратегии взята обеспеченность 30 кв. м на душу населения – средний текущий уровень обеспеченности жильем в восточно-европейских странах.

Обеспеченность жильем, кв. м на человека



30 кв. м

составит обеспеченность населения жильем. Это средний уровень восточно-европейских стран

ИПОТЕКА ДОЛЖНА СТАТЬ ДОСТУПНОЙ ДЛЯ БОЛЬШЕЙ ЧАСТИ НАСЕЛЕНИЯ

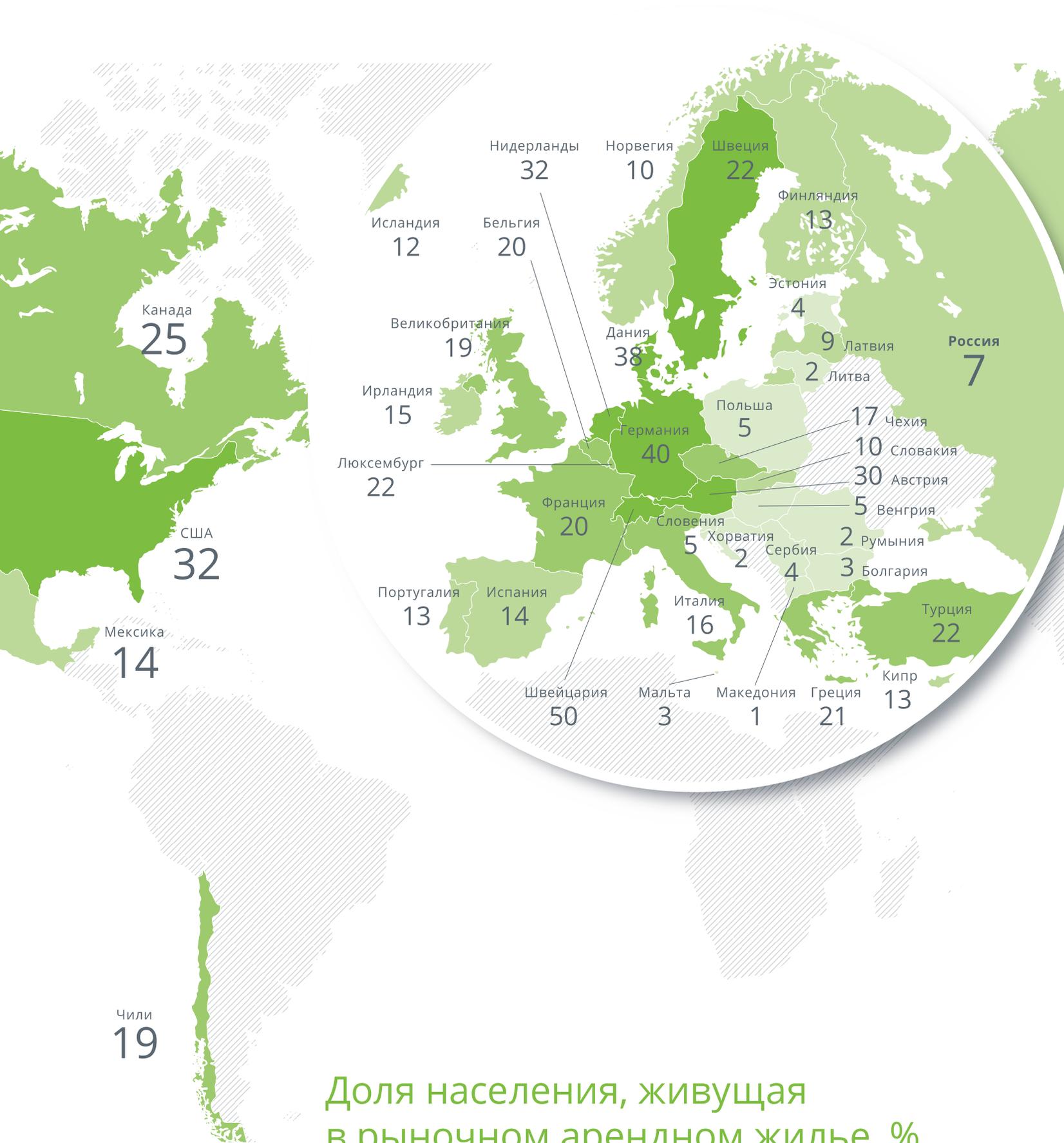
На сегодняшний день уровень проникновения ипотеки в России находится на низком уровне по сравнению с другими странами со средним и высоким уровнем душевого дохода, ипотека доступна примерно для трети семей, отношение задолженности по ипотечным кредитам к ВВП в России 5,2%. Необходимо обеспечить доступность ипотеки как минимум для 50% семей и увеличить ипотечный портфель до 15–20% ВВП, что будет близко к среднему уровню по Восточной Европе (17–19%).

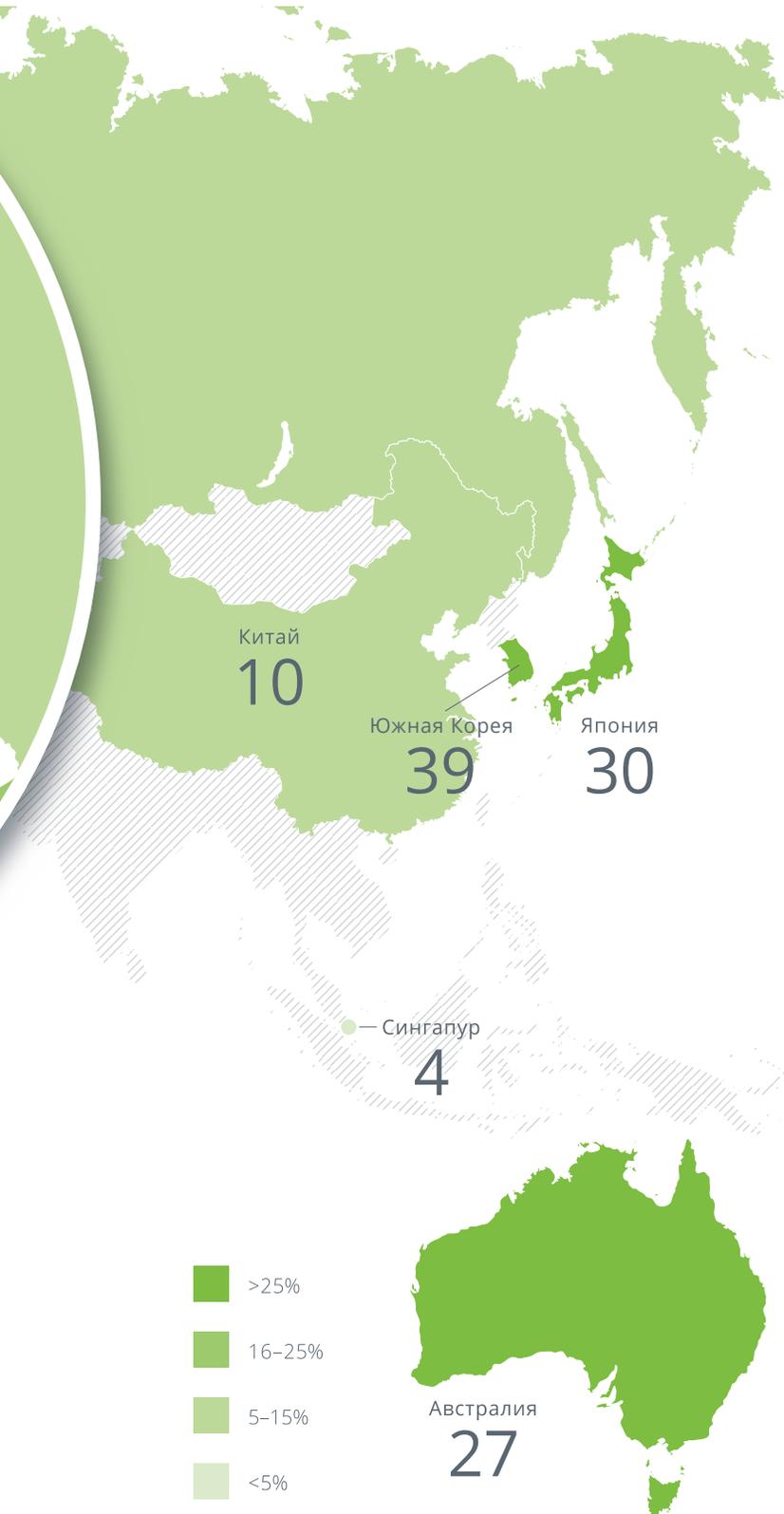
Отношение задолженности по ипотеке к ВВП, %



15–20%

составит отношение ипотечной задолженности к ВВП





В РОССИИ ДОЛЖЕН БЫТЬ
СФОРМИРОВАН **ЦИВИЛИЗОВАННЫЙ
РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ АРЕНДЫ,**
В ТОМ ЧИСЛЕ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОЙ

Его практическое отсутствие на сегодняшний день ограничивает территориальную мобильность населения, что существенно снижает гибкость рынка труда. Доступность коммерческой аренды жилья в крупнейших городах, в совокупности с полной юридической защищенностью арендатора и собственника от мошенничества, позволит ускорить механизмы экономического развития за счет привлечения лучших специалистов и удержания собственного человеческого капитала.

50%

составит доля цивилизованной рыночной аренды жилья от всего рынка аренды

СТРАТЕГИЯ БАЗИРУЕТСЯ НА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОМ ПРОГНОЗЕ, ПОДГОТОВЛЕННОМ ЦЕНТРОМ СТРАТЕГИЧЕСКИХ РАЗРАБОТОК, ПРЕДПОЛАГАЮЩЕМ ДОСТИЖЕНИЕ СЛЕДУЮЩИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ: СРЕДНЕГОДОВЫЕ ТЕМПЫ РОСТА ВВП 2,7%, РЕАЛЬНЫХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ – 3,8% И СНИЖЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ И ИНФЛЯЦИИ ДО УРОВНЕЙ 5,0 И 4,0% К 2025 ГОДУ СООТВЕТСТВЕННО

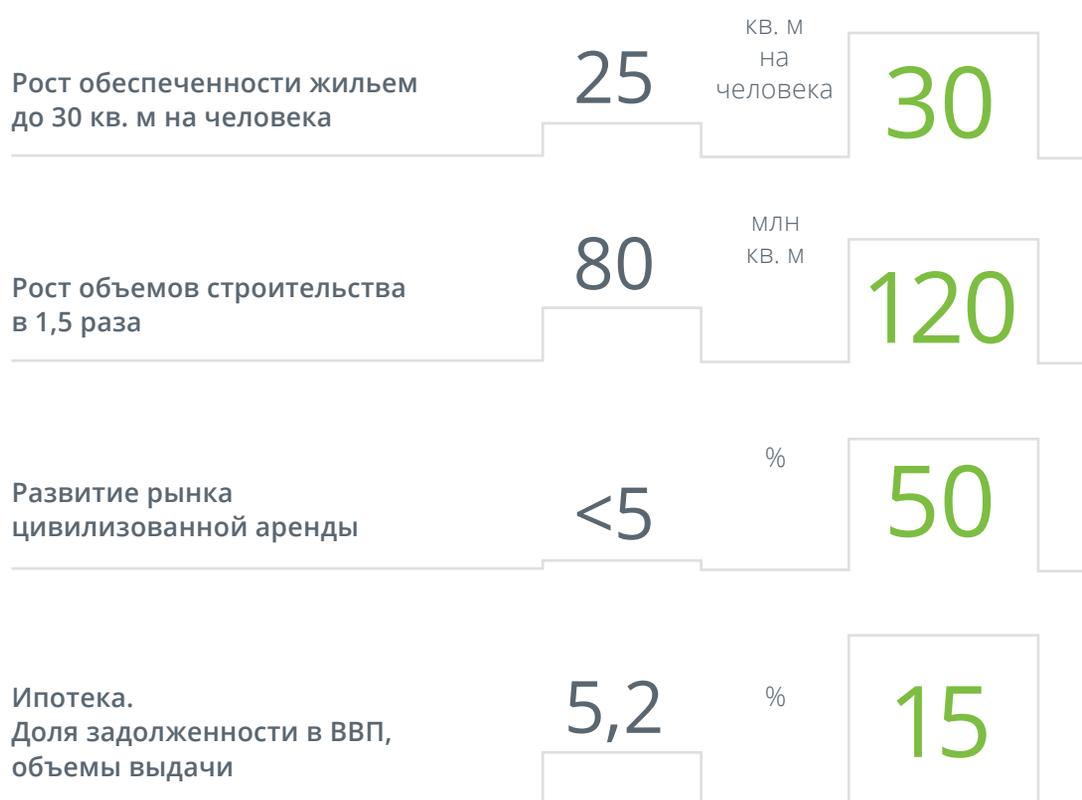
В качестве ключевых допущений, использованных при разработке Стратегии, предполагалось, что основным инструментом повышения доступности жилья будет ипотека, снижение ставок будет осуществляться за счет снижения стоимости фондирования. Изменение цен на жилье определяется исходя из баланса спроса и предложения для предотвращения возникновения как пузырей (избытка спроса), так и затоваривания рынка (избытка предложения).

Целевой сценарий Стратегии – достижение уровня строительства жилья – 120 млн кв. м в 2025 году.

Ожидается рост доступности ипотеки для населения, рост обеспеченности жильем до 30 кв. м. на человека, рост объемов строительства минимум в 1,5 раза, развитие цивилизованного рынка аренды, с долей не менее 50%, развитие комфортной городской среды и инфраструктуры.



Стратегические ориентиры

2016 год **2025** год

ДАЛЬНЕЙШИЙ РОСТ ОБЪЕМОВ ЕЖЕГОДНОГО ВВОДА ЖИЛЬЯ

Важным элементом Стратегии является концепция сохранения баланса между спросом и предложением на рынке жилья для недопущения как перегрева рынка, так и его затоваривания.

Для достижения поставленных целей требуется формирование набора стратегических мер, которые определяют развитие жилищной сферы на ближайшее десятилетие.

Основные направления реализации стратегии:

Ипотека



Рост доступности жилья через снижение ставок и рост доли ипотеки в сделках с жильем

Развитие рынка ипотечных ценных бумаг

Городская среда



От строительства квадратных метров к жилью в комфортной городской среде

Коммерческое арендное жилье



Переход от «серого» рынка аренды к цивилизованному

Создание доходных домов, в том числе с привлечением коллективных инвестиций

Строительство



От дефицита обеспеченности жильем к достижению стандарта покомнатного расселения в жилых помещениях

От проблем дольщиков к созданию эффективного механизма гарантий прав граждан – участников долевого строительства и перехода на систему проектного финансирования с привлечением средств граждан через банковские инструменты

Создание механизмов стимулирования внедрения новых технологий и поэтапный отказ от устаревших методов строительства

Некоммерческое арендное жилье



От предоставления жилья в собственности к некоммерческой аренде

Реализация проектов, строительство некоммерческого арендного фонда

Вовлечение земельных участков



От расширения городов к эффективному использованию застроенных территорий и пустующих участков внутри городских границ

Целевые ориентиры:

1. Стимулирование спроса на жилье

	2016 год	2025 год
Доступность жилья (доля семей, которым доступно приобретение жилья с помощью собственных и заемных средств)	~37%	>55%
Доля платежа по ипотеке в доходе домохозяйства	33%	<25%
Число семей, улучшивших жилищные условия за счет ипотеки и аренды, в год	<1 млн	>2 млн

2. Стимулирование предложения. Жилье в городской среде

	2016 год	2025 год
Ввод жилья, млн кв. м / год (млрд руб.)	80,2	~120,0
в том числе в МКД, млн кв. м / год (млрд руб.)	48,4	~90
Ввод жилья на душу населения, кв. м / год	~0,5	>0,8
Обеспеченность жильем, кв. м / чел.	25	30

ИПОТЕКА – ОСНОВНОЙ ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ В СОБСТВЕННОСТЬ

Цели: повышение доступности ипотечных кредитов без наращивания рисков в системе ипотечного жилищного кредитования;

развитие вторичного рынка ипотечных ценных бумаг для формирования устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования.

Задачи, которые необходимо решить для достижения этих целей:

перевод рынка ипотечного жилищного кредитования в электронный формат;

стандартизация рынка ипотечного жилищного кредитования;

обеспечение высокой оценки качества ипотечных ценных бумаг с точки зрения рисков и ликвидности.

Результатом применения вышеуказанных мер станут следующие качественные изменения на ипотечном рынке России:

рост доступности ипотеки для более чем 50% семей;

снижение стоимости фондирования ипотеки благодаря формированию привлекательного для инвесторов вторичного рынка ипотеки (рынка ипотечных ценных бумаг);

снижение операционных расходов на выдачу и сервис ипотечных кредитов и залладных благодаря переводу процедуры согласования и выдачи ипотечных кредитов в электронный формат;

формирование платежеспособного спроса на квартиры большей площади и комнатности за счет доступной ипотеки.

КОММЕРЧЕСКОЕ АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ – ИНСТРУМЕНТ КАК КРАТКОСРОЧНОГО, ТАК И ДОЛГОСРОЧНОГО РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА

Цели: формирование цивилизованного рынка коммерческой аренды;

создание и реализация концепции арендных домов с использованием механизма коллективных инвестиций.

Задачи, которые необходимо решить для достижения этих целей:

создание благоприятных нормативно-правовых условий для развития легального рынка аренды и строительства арендного жилья;

запуск и реализация пилотных проектов и программ развития коммерческого арендного жилья с привлечением средств инвесторов, в том числе коллективных;

формирование типовой программы развития корпоративной коммерческой аренды жилья для крупных работодателей.

Целевыми качественными изменениями, достижение которых планируется в рамках реализации настоящей Стратегии, в отношении рынка коммерческой аренды жилья будут выступать:

формирование арендного рынка, где более 50% участников предпочитают цивилизованный формат работы и обе стороны защищены от мошенничества;

выделение институционального арендного жилья, включающего в том числе корпоративную аренду, как отдельный сегмент рынка;

создание механизмов привлечения в арендные проекты инвестиций как населения, так и институциональных инвесторов;

разработка механизмов налогового стимулирования роста арендного жилья для всех участников и формирование стандартов эксплуатации строительства арендного жилья.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ – ИНСТРУМЕНТ ПОДДЕРЖКИ СОЦИАЛЬНО-ПРИОРИТЕТНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН

Цель: формирование рынка некоммерческой аренды.

Задачи, которые необходимо решить для достижения этой цели:

разработка механизма бюджетной поддержки строительства некоммерческого арендного жилья;

разработка и реализация мер стимулирования привлечения средств частных инвесторов к строительству некоммерческого арендного жилья.

Результат: переход от предоставления жилья в собственность социально-приоритетным категориям граждан к некоммерческой аренде.

Развитие рынков ипотеки, цивилизованной аренды жилья и внедрение механизма некоммерческой аренды являются основными инструментами поддержки спроса на рынке жилья.

Еще одним источником спроса могут выступать ипотечные программы для отдельных слоев населения, например военные накопительно-ипотечные системы и социальные ипотечные программы на региональном уровне для отдельных категорий граждан с учетом местной специфики. Для удовлетворения спроса необходимо обеспечить достаточный объем качественного предложения на рынке жилья.

ДЛЯ ЭТОГО НЕОБХОДИМО ВНЕДРИТЬ СТАНДАРТЫ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ, МОДЕРНИЗИРОВАТЬ СТРОИТЕЛЬНУЮ ОТРАСЛЬ И СОЗДАТЬ МЕХАНИЗМ ВОВЛЕЧЕНИЯ НЕИСПОЛЬЗУЕМЫХ И НЕЭФФЕКТИВНО ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Цели: создание комфортной городской среды в большинстве субъектов Российской Федерации;

развитие городов в сформированных границах через комплексное освоение промышленных зон и реконструкцию застроенных территорий.

Задачи, которые необходимо решить для достижения этих целей:

создание эффективной системы регулирования и планирования комплексного развития территорий и обеспечение качества городской среды на базе разработанных стандартов;

внедрение института рейтингов качества среды проживания в муниципальных образованиях;

имплементация рекомендаций ОЭСР и ООН-Хабитат в части политики развития городов;

реализация программ развития застроенных территорий;

вовлечение неиспользуемых земельных участков, в том числе промзон, находящихся в федеральной собственности, в центральных частях городов для жилищного строительства.

Итог: целевыми качественными изменениями, достижение которых планируется в рамках реализации настоящей Стратегии, будут выступать:

формирование комфортной городской среды и разработанная методология ее оценки;

модернизация нормативно-правовой базы в части градостроительного и территориального планирования, архитектурно-строительного проектирования, строительных и санитарных правил и норм;

использование существующих земельных резервов для строительства жилья;

строительство нового жилья, сопровождающееся созданием комфортной городской среды, в большинстве субъектов Российской Федерации.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Цели: переход от дефицита обеспеченности жильем к достижению стандарта покомнатного расселения в жилых помещениях;

создание эффективного механизма государственной защиты прав граждан – участников долевого строительства;

создание механизмов стимулирования внедрения новых технологий и поэтапный запрет использования устаревших методов строительства;

переход на систему проектного финансирования жилищного строительства с привлечением средств граждан через банковские инструменты;

строительство инфраструктуры при реализации приоритетных проектов жилищного строительства и программ развития застроенных территорий.

Задачи, которые необходимо решить для достижения этих целей:

разработка механизмов финансирования жилищного строительства на основе банковских инструментов (проектное финансирование, привлечение средств граждан через накопительные счета);

внедрение современных нормативов строительства жилья индустриальным способом при строительстве современного стандартного жилья;

снижение административных барьеров и затрат на прохождение согласований в строительстве;

создание условий для вхождения на локальные рынки новых игроков;

стимулирование внедрения застройщиками новых технологий, позволяющих улучшить качество жилья и повысить эффективность, для оптимизации стоимости;

вовлечение неиспользуемых земельных участков, в том числе промзон, находящихся в федеральной собственности, в центральных частях городов для целей жилищного строительства;

разделение финансовой ответственности за развитие социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры между бюджетами различных уровней и застройщиками;

установление приоритета жилищного строительства при формировании программ развития естественных монополий;

формирование источников финансирования из федерального бюджета для поддержки строительства инфраструктуры при реализации приоритетных проектов жилищного строительства и программ развития.

Итог: целевыми качественными изменениями, достижение которых планируется в рамках реализации настоящей Стратегии, будут выступать:

увеличение объемов строительства жилья до 120 млн кв. м;

переход к прозрачному строительному рынку, свободному от административных барьеров и гарантирующему защиту прав его участников;

исключение возможности появления обманутых дольщиков, решение проблем, существующих на региональном уровне;

повышение уровня конкуренции застройщиков в регионах;

модернизация технологий строительной отрасли;

повышение качества строительства стандартного жилья с учетом современных требований населения.



ВОВЛЕЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН И РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Цель: переход от расширения городов к эффективному использованию застроенных территорий и пустующих участков внутри городских границ.

Задачи, которые необходимо решить для достижения этой цели:

проведение межевания всех земель внутри городских границ и постановка земельных участков на кадастровый учет;

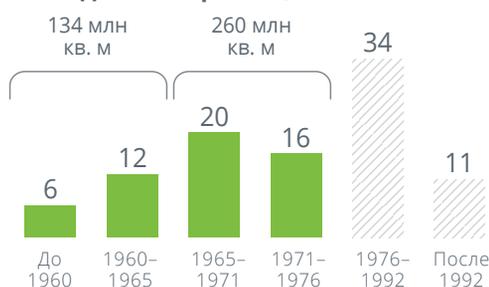
вовлечение неэффективно используемых земель в федеральной собственности в жилищное строительство;

разработка и утверждение прогрессивной шкалы ставок земельного налога для собственников неиспользуемой городской земли.

Итог: переход от модели экстенсивного развития к развитию городов внутри существующих границ за счет эффективного использования земельных ресурсов

Существующий фонд 5-этажного жилья: 718 млн кв. м — 20% жилищного фонда

По годам постройки, %



По материалу стен, %



ПОВЫШЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

В рамках реализации целей настоящей Стратегии в части повышения доступности жилья и формирования спроса на рынке основными инструментами должны выступать ипотечное кредитование, арендное жилье и новый сегмент – жилье для социально приоритетных категорий граждан.

В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ СТРАТЕГИИ В ЧАСТИ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ И ФОРМИРОВАНИЯ СПРОСА НА РЫНКЕ ОСНОВНЫМИ ИНСТРУМЕНТАМИ ДОЛЖНЫ ВЫСТУПАТЬ ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ И НОВЫЙ СЕГМЕНТ – ЖИЛЬЕ ДЛЯ СОЦИАЛЬНО ПРИОРИТЕТНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН

В каждом из разделов мы рассмотрим текущую ситуацию, ключевые цели и меры к их достижению.

Ипотека

НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ **ИПОТЕКА В РОССИИ** – ВАЖНЕЙШИЙ ИНСТРУМЕНТ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРОБЛЕМ ГРАЖДАН

С 2005 года рынок ипотеки вырос более чем в 20 раз, при этом средние ставки в этот период существенно не менялись: в среднем они составляли 12–14%. Ставки выше 15% наблюдались только в 2005 году, в конце 2008 – начале 2009 года и в начале 2015 года (до запуска программы субсидирования).

За период с 2005 по 2016 год около 6 млн ипотечных заемщиков улучшили свои жилищные условия с помощью ипотеки. Ипотека стала доступна для 30–35% семей, при том что в начале 2000-х только каждая 20-я семья могла себе позволить взять ипотечный кредит.

для **~35%**

семей ипотека стала доступна, при том что в начале 2000-х только каждая 20-я семья могла себе позволить взять ипотечный кредит

6 млн

ипотечных заемщиков улучшили свои жилищные условия с помощью ипотеки за период с 2005 по 2016 год

Прогноз объемов выдачи ипотеки

ИСТОЧНИК: ПРОГНОЗ АИЖК И ЦМАКП

 Общий объем выдаваемых кредитов, трлн руб.



ПРИ ЭТОМ НЕОБХОДИМО ОСУЩЕСТВЛЯТЬ **ДАЛЬНЕЙШЕЕ РАЗВИТИЕ** РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ:

- повысить доступность ипотечных жилищных кредитов с учетом баланса интересов кредиторов и заемщиков, в том числе снизить процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам, без наращивания системных рисков;
- сформировать устойчивую систему привлечения долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования;
- повысить уровень конкуренции среди кредиторов;
- создать надежную и эффективную инфраструктуру рынка ипотечного жилищного кредитования;
- повысить информационную прозрачность рынка ипотечного жилищного кредитования и создать условия для предотвращения или смягчения возможных будущих кризисных явлений.

Реализация указанных мер поможет **сформировать платежеспособный спрос на жилье**, в том числе на квартиры большей площади и комнатности.

Рынок ипотечного жилищного кредитования

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ДО 2025 ГОДА НЕОБХОДИМО РАЗВИВАТЬ УСТОЙЧИВЫМИ ТЕМПАМИ

Ипотечное жилищное кредитование будет являться одним из ключевых банковских продуктов, используя который кредитные организации будут привлекать новых клиентов и предлагать им широкий спектр услуг.

Предполагается, что к 2025 году ипотека станет доступна более, чем для половины населения. Ипотечные жилищные кредиты будут выдаваться в среднем на срок до 30 лет с первоначальным взносом не менее 20–30% стоимости жилья. Средняя ставка по ипотечному жилищному кредиту, определяемая как сумма стоимости привлечения средств и маржи кредитора (операционные издержки, плата за кредитный риск и прибыль), будет снижаться как за счет сокращения этой маржи, так и за счет снижения стоимости привлечения средств.

УРОВЕНЬ ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ РАСХОДОВ ПО ПОГАШЕНИЮ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТА ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ СТАНДАРТНОГО ЖИЛЬЯ НЕ БУДЕТ ПРЕВЫШАТЬ 30–40% ОТ УРОВНЯ ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ ДОХОДОВ ДОМОХОЗЯЙСТВА

Прогноз цен на жилье и доступности ипотеки

ИСТОЧНИК: ПРОГНОЗ АИЖК И ЦМАКП

— Темп роста реальных цен на жилье, к предыдущему году, %

▨ Доля семей, которым доступна ипотека, %



Достижение необходимого уровня доступности обеспечивается не только снижением ставок по ипотеке, но и опережающей динамикой роста доходов населения по сравнению с ценами на жилье

ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТООБОРОТ НА ИПОТЕЧНОМ РЫНКЕ

Внедрение электронного документооборота на ипотечном рынке позволит снизить ставки по ипотеке за счет снижения затрат на выдачу и рефинансирование, сократить временные издержки участников, ускорить оборачиваемость средств, направляемых на ипотечное кредитование. В реализации данного формата взаимодействия участников ипотечного рынка одну из главных ролей сыграют общедоступные технологические сервисы. Внедрение таких технологий позволит сократить издержки кредиторов и расходы заемщиков на оформление ипотечного жилищного кредита, сроки рассмотрения заявок, оформления и регистрации ипотеки и сделать процесс более прозрачным для всех участников. Важными условиями для развития электронного формата являются возможность удаленной идентификации клиента и внедрение электронной закладной.

ЭЛЕКТРОННАЯ ЗАКЛАДНАЯ

Широкое использование электронной закладной позволит выполнять весь процесс от покупки недвижимости с помощью ипотеки до регистрации прав на нее в единой электронной системе в кратчайшие сроки. С переводом закладной в электронный вид изменится не только форма ее представления, но и вид и способ хранения информации, упростится процедура ее сопровождения, повысится ликвидность закладных.

ИНФОРМАЦИОННО ОТКРЫТАЯ СИСТЕМА РЕГИСТРАЦИИ

Запуск информационно открытой системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обеспечит участников рынка сведениями о правах и переходах прав на недвижимость, в том числе данными о ценах сделок и параметрах объектов недвижимости. Механизмы документооборота при регистрации указанных прав станут унифицированными во всех регионах. Повысятся гарантии зарегистрированных прав на недвижимое имущество, что приведет к снижению риска утраты титула на такое заложенное имущество и отмене требований кредиторов о страховании титула, что снизит расходы заемщиков при ипотечном жилищном кредитовании.

СТАНДАРТИЗАЦИЯ И УНИФИКАЦИЯ

В результате процессов стандартизации и унификации предусматривается значительно снизить издержки в системе ипотечного жилищного кредитования, что приведет к интегральному положительному эффекту для всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования. Развитие инфраструктуры и повышение ее надежности приведут к повышению технологичности рынка ипотечного жилищного кредитования и скорости оборота капитала, что, в свою очередь, будет способствовать снижению издержек и повышению качества предоставляемых на рынке услуг.

РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ БЮРО КРЕДИТНЫХ ИСТОРИЙ

Развитие системы бюро кредитных историй, организация информационного обмена между ипотечными кредиторами и органами государственной власти и государственными учреждениями, такими как Министерство внутренних дел Российской Федерации, Федеральная налоговая служба, Федеральная служба судебных приставов, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Пенсионный фонд Российской Федерации и другие, и накопление кредитных историй в стандартизированном формате позволят значительно повысить информированность участников рынка ипотечного жилищного кредитования относительно платежной дисциплины заемщиков. Доступ к такой информации должны иметь все участники рынка по всей технологической цепочке жизненного цикла ипотечного кредита (ипотечный брокер, первичный кредитор, рефинансирующая организация, страховщик).

ПОВЫШЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННОЙ ПРОЗРАЧНОСТИ РЫНКА

Особое внимание будет уделяться повышению информационной прозрачности рынка ипотечного жилищного кредитования, сбору, накоплению и анализу его статистики для своевременного выявления и предупреждения кризисных явлений на рынке жилья, контроля рисков в финансовом секторе, дифференцированного подхода к оценке заемщиков. Конкуренция на первичном рынке будет способствовать снижению стоимости ипотечных жилищных кредитов для заемщиков и повышению качества обслуживания. Заемщики с хорошей кредитной историей смогут получить преимущества при предоставлении им ипотечных жилищных кредитов.

ОПТИМИЗАЦИЯ И АВТОМАТИЗАЦИЯ ПРОЦЕССОВ

Внедрение на рынке ипотечного кредитования технологий, позволяющих оптимизировать и автоматизировать процессы от первого контакта с потенциальным клиентом до завершения обслуживания кредита, обеспечит расширение рынка и снижение маржи кредитора, а вслед за этим и ставок по ипотеке. Данный эффект будет достигнут за счет изменения бизнес-процессов, полной автоматизации операций, связанных с подачей и обработкой заявки, скорингом заемщика, расчетом параметров ипотечного кредита, принятием решения и подготовкой документов.

Автоматизация процедуры позволит внедрить кредитный конвейер (технология для обработки кредитных заявок и обслуживания заемщиков) для быстрого расчета

возможной стоимости приобретаемой недвижимости, суммы кредита и срока кредита в зависимости от доходов, состава семьи и других параметров заемщика.

Технология обслуживания помимо конвейера для выдачи кредитов также включает автоматизацию сопровождения кредитов: полного и частичного досрочного погашения, изменения состава обеспечения, пролонгации. Такая возможность позволяет клиентам обсуживать свой кредит без необходимости нескольких визитов в банк, выполняя все операции и заявления дистанционно, используя личный кабинет.

Итогом технологических изменений должны стать: возможность принятия решения в более короткие сроки (от момента заявки до решения – до часа); уменьшение объема бумажного документооборота; сокращение трудозатрат на рутинные операции; уменьшение числа отказов клиентам; проведение всей сделки от заявки до момента выдачи с минимальными издержками и за короткий промежуток времени (несколько часов).

УЧИТЫВАЯ МОЛОДОСТЬ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА РОССИИ И БОЛЬШОЙ ПОТЕНЦИАЛ ЕГО РОСТА, СЕГОДНЯ У НАС ЕСТЬ УНИКАЛЬНАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ **СОЗДАТЬ ПОЛНОСТЬЮ ЭЛЕКТРОННЫЙ РЫНОК** С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПЕРЕДОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ВНЕДРЕНИЕ КОТОРЫХ ЗАТРУДНЕНО НА РАЗВИТЫХ РЫНКАХ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ ИЗ-ЗА НЕЖЕЛАНИЯ ИГРОКОВ ИНВЕСТИРОВАТЬ СРЕДСТВА В ОБНОВЛЕНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Повышение качества взаимодействия участников первичного рынка является ключевым аспектом интенсивного и инновационного развития рынка ипотечного жилищного кредитования.

В рамках дальнейшего развития первичного рынка ипотеки будут усовершенствованы механизмы защиты прав кредиторов и заемщиков, повысится информационная открытость рынка ипотечного жилищного кредитования и качество оценки рисков, а также произойдет унификация процедур оценки платежеспособности заемщика, выдачи и сопровождения ипотечных жилищных кредитов.

Вторичный рынок ипотечного кредитования

Мировой опыт показывает, что для усиления конкуренции на рынке ипотечного жилищного кредитования необходим развитый вторичный рынок – рынок ипотечных ценных бумаг. За счет него возможно кратное увеличение выдачи ипотеки, так как банки и небанковские кредитные организации получают возможность секьюритизировать и продавать кредиты инвесторам, высвобождая капитал для выдачи новых кредитов. Инвесторы выступят одним из основных источников долгосрочных ресурсов, необходимых для дальнейшего развития рынка ипотеки.

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ **ВТОРИЧНОГО РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ** ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ФОНДИРОВАНИЯ ДОЛГОСРОЧНЫМИ РЕСУРСАМИ КОЛЛЕКТИВНЫХ И ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫХ ИНВЕСТОРОВ, ВКЛЮЧАЯ СИСТЕМЫ ПЕНСИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И РЕЗЕРВЫ СТРАХОВЫХ КОМПАНИЙ

Предполагается, что привлечение долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования будет осуществляться банками как путем аккумуляции долгосрочных пассивов, так и путем выпуска ипотечных ценных бумаг и перепродажи пулов ипотечных жилищных кредитов рефинансирующим организациям. В среднесрочной перспективе до 10–15% рынка ипотечного жилищного кредитования будет фондироваться через выпуск ипотечных ценных бумаг, с доминирующим положением бумаг с поручительством АИЖК.

Развитие механизмов выпуска ипотечных ценных бумаг с поручительством АИЖК в рамках реализации стратегической инициативы «Фабрика ИЦБ» обеспечит банкам доступ к источникам долгосрочного финансирования ипотечных кредитов и инструментам управления кредитным риском (за счет обмена портфелей ипотечных кредитов на ипотечные ценные бумаги с поручительством акционерного общества «Агентство ипотечного жилищного кредитования»). За счет повышения ликвидности ипотечных ценных бумаг и снижения кредитного риска у банков граждане получают более низкие процентные ставки и надежный финансовый инструмент сохранения и инвестирования сбережений.

Будет осуществлен переход от выпуска многотраншевых ипотечных ценных бумаг к однотраншевым бумагам с поручительством АИЖК, выпускаемым на программной основе. Такая ценная бумага позволит решить задачу стандартизации ипотечных ценных бумаг по уровню риска с целью его снижения до уровня риска по облигациям федерального займа.

При формировании стандартов выпуска новых однотраншевых ипотечных ценных бумаг был учтен негативный опыт других стран и будут секьюритизироваться только качественные ипотечные кредиты. Это позволит избежать повторения американского ипотечного кризиса, когда ипотека выдавалась заведомо неплатежеспособным клиентам, в том числе без подтвержденных доходов и занятости. **Прозрачная структура выпуска новых ИЦБ позволит обеспечить адекватную оценку рисков инвесторами.** Тщательная оценка платежеспособности заемщиков станет обязательным условием секьюритизации с поручительством АИЖК. За счет использования качественной системы риск-менеджмента будет возможность контролировать принимаемые риски.

Для инвесторов такие ценные бумаги, обладающие высокой ликвидностью и надежностью, станут привлекательным инструментом инвестирования, обеспечивающим доходность инвестиций выше, чем облигации федерального займа. Планируется, что ключевыми инвесторами в новые ипотечные ценные бумаги станут негосударственные пенсионные фонды, российские банки и иностранные инвесторы.

За счет стандартов, задаваемых АИЖК в части размера первоначального взноса, сервиса, спецсервиса и взыскания, будут снижены системные риски, что позволит уменьшить риск формирования кризисных ситуаций в будущем.

Меры по повышению кредитного качества и ликвидности новых ипотечных ценных бумаг позволят банкам снизить нагрузку на капитал и высвободить дополнительные резервы. Это будет стимулировать банки осуществлять секьюритизацию своих ипотечных портфелей и повысит инвестиционную привлекательность ипотечных ценных бумаг для кредитных организаций.

Привлечение средств на рынок ипотечного жилищного кредитования необходимо осуществлять как с российского, так и с зарубежных рынков. При этом на российском рынке основную долю инвесторов должны составлять консервативные институциональные инвесторы, что позволит привлекать средства на длительные сроки и по более низкой цене по сравнению с ценой привлечения средств на более рискованных условиях.

**РОСТУ ДОВЕРИЯ К ИПОТЕЧНЫМ ЦЕННЫМ БУМАГАМ СО СТОРОНЫ
ИНВЕТОРОВ БУДЕТ СПОСОБСТВОВАТЬ РАЗРАБОТКА МОДЕЛЕЙ
СПРАВЕДЛИВОЙ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПУЛОВ
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ**

В результате реализации указанных мер к 2025 году:

- ипотека станет доступна для более чем 50% семей (около 35% в 2016 году);
- задолженность по ипотеке к ВВП увеличится с 5% до уровня стран Восточной Европы – 15–20%;
- выдача ипотеки вырастет в 5,5 раза, с 1,5 трл руб. до более чем 8 трлн руб.;
- ипотечные ценные бумаги «Фабрики ИЦБ» будут присутствовать в инвестиционных декларациях и портфелях крупнейших институциональных инвесторов и войдут в топ-10 самых ликвидных инструментов на Московской бирже;
- 10–15% выдачи ипотечных кредитов будет фондироваться за счет секьюритизации, в том числе через «Фабрику ИЦБ»;
- более 60% ипотечных сделок в крупнейших банках станет осуществляться полностью в электронном формате;
- будут разработаны и приняты рынком стандарты по сервису предоставления ипотечных кредитов, по депозитарному обслуживанию операций с ИЦБ и закладными;
- будет обеспечена полнота раскрытия информации по выдаваемым кредитам в соответствии с практиками ОЭСР.

Арендное жильё

РЫНОК АРЕНДЫ ВО МНОГИХ РАЗВИТЫХ СТРАНАХ ЯВЛЯЕТСЯ АЛЬТЕРНАТИВОЙ ПРИОБРЕТЕНИЮ ЖИЛЬЯ В СОБСТВЕННОСТИ, ПОЗВОЛЯЮЩИЙ БОЛЕЕ ГИБКО ПОДХОДИТЬ К РЕШЕНИЮ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА

Развитие рынка арендного жилья позволяет повысить уровень обеспеченности жильем для различных групп населения. Доступность и прозрачность процедуры найма жилья как на краткосрочный, так и на долгосрочный период способствует повышению территориальной мобильности населения, что также стимулирует обеспечение занятости населения и развитие новых территорий.

Дополнительное преимущество развитого рынка арендного жилья заключается в том, что подобный формат позволяет удовлетворить потребности различных социальных групп. Наличие на рынке аренды жилья разного класса позволяет семьям выбирать подходящее жилье в зависимости от текущего дохода и иметь возможность достаточно быстро сменить его в случае каких-либо изменений, например увеличения семьи, изменения уровня доходов, смены работы и т. п.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ О ТОМ, ЧТО АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ ЯВЛЯЕТСЯ ВАЖНЫМ ЭЛЕМЕНТОМ ЖИЛИЩНОГО РЫНКА И ПОЗВОЛЯЕТ УДОВЛЕТВОРЯТЬ ЖИЛИЩНЫЕ ПОТРЕБНОСТИ НА ОПРЕДЕЛЕННЫХ СТАДИЯХ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА (НАПРИМЕР, ДЛЯ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ, СПЕЦИАЛИСТОВ, СЕМЕЙ, НЕ ИМЕЮЩИХ ДОСТАТОЧНОГО ОБЪЕМА СРЕДСТВ ДЛЯ ВЫПЛАТЫ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА, И ПР.)

В России доля рыночного арендного фонда не превышает 7–8%. В то же время в Германии доля арендного жилья в жилищном фонде превышает 50%, в США и Великобритании – 35%, а в крупных городах – еще выше, например, в Нью-Йорке – 70%, в Берлине, по различным оценкам, – до 85%.

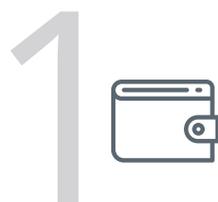
Такая тенденция объясняется большой стоимостью жилья в крупных городах. Именно в них сосредоточено большинство крупных работодателей, которые являются точками притяжения кадрового потенциала со всех регионов страны. Там стремятся работать молодые специалисты, не имеющие средств на покупку жилья даже с помощью ипотеки. Наилучшим выходом для них является аренда, которая дает ряд дополнительных преимуществ: повышение мобильности (например выбор новой локации при смене работы), возможность быстрой смены жилья при изменении уровня доходов или семейного положения.

КЛЮЧЕВОЙ ХАРАКТЕРИСТИКОЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЯВЛЯЕТСЯ **ВЫСОКАЯ ДОЛЯ ЖИЛЬЯ В СОБСТВЕННОСТИ**. БОЛЕЕ 85% ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИИ НАХОДИТСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН. ЭТО РЕЗУЛЬТАТ ПРОДОЛЖАЮЩЕЙСЯ БЕСПЛАТНОЙ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ

Рынок цивилизованного арендного жилья в стране практически не развит и сдерживается большими сроками окупаемости проектов строительства и недостаточной привлекательностью этого рынка для инвесторов. Строительство и владение арендным жильем для юридических лиц невыгодно. В части налогового регулирования арендное жилье дискриминировано по сравнению с жильем в собственности. В то же время спрос на новый цивилизованный формат арендного жилья сформирован: 6,9 млн семей потенциально готовы рассмотреть наемное жилье, в том числе 4,7 млн семей как долгосрочное решение жилищного вопроса.

В настоящее время арендный рынок характеризуется следующими показателями. Около 5,7 млн семей (10% от общего числа домохозяйств) арендуют жилье на рынке. Объем арендного жилья в рыночном сегменте оценивается в 260 млн кв. м (7% жилищного фонда). Большая часть арендного жилья находится в «теневом» секторе российской экономики и не приносит доходов в бюджет.

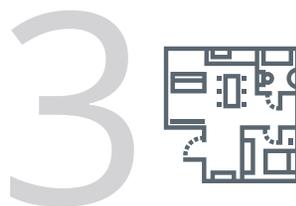
Основные причины аренды жилья:



Отсутствие возможности
купить жилье



Желание жить отдельно
от родителей / родственников



Улучшение качества /
уровня благоустроенности /
площади жилья



Переезд по профессиональной /
семейной необходимости
(ближе к работе / школе / родственникам)

Объем рынка арендного жилья – 260 млн кв. м, около 10% многоквартирного фонда

ИСТОЧНИКИ: ОПРОС ВЦИОМ, ОЦЕНКИ И РАСЧЕТЫ АИЖК

	Тип аренды	Арендодатели	Количество квартир
Всего квартир			64,9
Аренда жилья	На рыночных условиях	Физические лица	3,7
		Организации	0,1
	На некоммерческих условиях	Родственники и знакомые («серая аренда»)	1,9
		Государство (социальный найм), работодатель	2,8
Проживание в собственном жилье			56,4

2x

Аренда наиболее востребована у молодежи, они арендуют жилье в 2 раза чаще остальных семей.

>97%

арендодателей в рыночном сегменте – физические лица

Особое внимание должно уделяться созданию нового формата арендного жилья в крупных городах. В мировой практике сформировались стандартные метрики сравнения привлекательности арендного жилья и жилья в собственности. Все они говорят о высокой привлекательности аренды в крупнейших городах России, и в особенности в Москве. С учетом текущего низкого уровня арендных ставок арендовать жилье может быть значительно выгоднее, чем покупать. При этом существующее качество арендного фонда, даже в крупнейших городах, находится на недостаточном уровне. Практически отсутствуют институциональные формы арендного жилья – то, что еще в досоветский период носило имя доходного дома.

Именно институциональная аренда лежит в основе рынков аренды в развитых странах и крупнейших городах. Мы должны заимствовать и внедрять в России лучшие мировые практики регулирования рынка аренды и управления арендным фондом, практики оказания сопутствующих услуг для гражданина.

Согласно международному опыту, выделяют **два основных направления институционального арендного жилья:**

- коммерческую аренду в крупных городах, где сосредоточена деловая активность и идет активное создание новых рабочих мест;
- корпоративную аренду для сотрудников крупных предприятий, расположенных вне крупных городов, желающих привлечь лучших специалистов.

В коммерческих арендных проектах обязательно наличие в жилых комплексах всей необходимой инфраструктуры для комфортной жизни и удобного расположения в местах сосредоточения деловой и социальной активности. Между собой арендные дома конкурируют, помимо ставки аренды, набором услуг и сервисов, регулярно изучая предпочтения арендаторов для формирования оптимальной инфраструктуры.

ДЛЯ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ АИЖК ЗАПУСТИТ ПИЛОТНЫЕ ПРОЕКТЫ, КАК КОММЕРЧЕСКИЕ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ, ТАК И ПРОЕКТЫ КОРПОРАТИВНОЙ АРЕНДЫ. НА ОСНОВЕ ПОЛУЧЕННОГО ОПЫТА БУДУТ СОСТАВЛЕНЫ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОЕКТАМ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ ДЛЯ ДРУГИХ ИНВЕСТОРОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ПРИХОДИТЬ В ЭТОТ СЕГМЕНТ РЫНКА. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ БУДЕТ ПРОИСХОДИТЬ В ТОМ ЧИСЛЕ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МЕХАНИЗМОВ КОЛЛЕКТИВНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

Для достаточной инвестиционной привлекательности проектов строительства арендного жилья и апарт-апартаментов необходимо принятие ряда стимулирующих мер:

- внедрение стандартов арендного жилья с учетом практик ОЭСР;
- принятие поправок в законодательство, необходимых для привлечения широкого круга частных инвестиций в строительство доходных домов, включая отмену налога на имущество для юридических лиц – владельцев арендного фонда;
- создание благоприятных нормативно-правовых условий для развития легального рынка аренды и строительства арендного жилья, в том числе – установление отдельного регулирования для фондов арендной невидимости (ФАН), включая отмену налога на имущество
- проведение пилотных сделок по реализации паев ЗПИФН арендного жилья и апарт-апартаментов;
- отмена запрета на инвестирование пенсионных накоплений в паи ЗПИФН арендного жилья;
- принятие поправок в законодательство, регулирующих вопрос признания апарт-апартаментов жилым помещением;
- подготовка рекомендаций по запуску фондов арендного жилья с учетом полученного опыта.

РАЗВИТИЕ НОВОГО ФОРМАТА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ ПОЗВОЛИТ ОБЕСПЕЧИТЬ ПОВЫШЕНИЕ МОБИЛЬНОСТИ ТРУДОВЫХ РЕСУРСОВ, ФОРМИРОВАНИЕ БЛАГОПРИЯТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ, СНИЖЕНИЕ НАГРУЗКИ НА ТРАНСПОРТНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ. ГРАЖДАНЕ ПОЛУЧАТ ВОЗМОЖНОСТЬ БЫСТРОГО УЛУЧШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ В СООТВЕТСТВИИ С ИХ ПОТРЕБНОСТЯМИ

За счет появления возможности долгосрочной аренды жилья на прозрачных рыночных условиях без рисков досрочного расторжения контракта при условии своевременной оплаты сократится число домохозяйств, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Арендные дома станут реальной альтернативой приобретению жилья в собственность, а не только временным решением жилищного вопроса.

Для физических лиц паи арендных фондов будут служить альтернативой банковским депозитам, особенно в случае превышении страховых лимитов по вкладам. При этом паи лишены недостатков, связанных с прямыми инвестициями в арендное жилье: паи ликвидны, арендный доход поступает от диверсифицированного портфеля квартир и апартаментов, возможна частичная продажа паев.

Институциональные инвесторы получают инструмент, который позволит им диверсифицировать как инвестиционный портфель в целом, за счет добавления нового класса активов, так и портфель вложений в недвижимость. Во времена экономических шоков арендные ставки коммерческой недвижимости, как правило, снижаются сильнее по сравнению со ставками аренды жилья. При этом в экономически благоприятные времена текущая доходность в коммерческой недвижимости выше по сравнению с жилой. Поэтому эти два сегмента отлично дополняют друг друга в портфеле институциональных инвесторов, в первую очередь НПФ.

За счет создания цивилизованного рынка арендного жилья, в том числе с привлечением коллективных инвестиций, будут увеличены налоговые поступления в бюджет как за счет налогов на прибыль инвесторов, так и за счет увеличения деловой активности в смежных сегментах экономики, прежде всего в сфере эксплуатации жилого фонда и услуг в сфере недвижимости. Это приведет к увеличению темпов роста ВВП и созданию новых рабочих мест.

В результате реализации **указанных мер** к 2025 году:

- Будут реализованы пилотные проекты строительства институционального арендного жилья, объем инвестиций в такие проекты превысит 100 млрд рублей с привлечением коллективных инвестиций.
- Созданы механизмы привлечения инвестиций в арендные проекты, в том числе за счет средств населения и институциональных инвесторов.

Жилье для социально приоритетных категорий граждан

В качестве инструмента повышения спроса на рынке жилья необходимо рассмотреть механизм предоставления социального жилья в наем. Данный инструмент практически отсутствует на современном рынке аренды. Его заменяет предоставление жилья социально приоритетным категориям в собственность. Одновременно у регионов и муниципалитетов отсутствуют стимулы и бюджеты для формирования и использования арендного жилищного социального использования.

В настоящее время обеспечение жильем некоторых категорий граждан, претендующих на государственную поддержку в жилищной сфере, реализуется посредством ипотечного кредитования и ряда социальных жилищных программ. Существующий фонд социального жилья на текущий момент не способен решить проблему обеспечения граждан, имеющих право на улучшение жилищных условий, за счет федерального, регионального или муниципального бюджета.

В целях совершенствования государственной политики по вопросам обеспечения жильем незащищенных категорий граждан будет создан институт некоммерческого арендного жилья. Будут разработаны и реализованы пилотные проекты строительства некоммерческих арендных домов при поддержке местных властей. Необходимо предусмотреть отказ от возможности приватизации новых предоставленных квартир на условиях некоммерческой аренды.

Реализация стратегии развития жилищной сферы привлечет частных инвесторов в строительство некоммерческого арендного жилищного фонда. Проекты создания некоммерческого арендного жилья будут осуществляться при государственной поддержке, в том числе за счет реализации совместных проектов в формате государственно-частного партнерства.

Для целей реализации настоящей Стратегии необходимо выполнение следующих первоочередных задач в данном сегменте рынка:

- переход от предоставления жилья в собственность для отдельных категорий граждан к некоммерческой аренде, прекращение бесплатной приватизации нового жилья;
- разработка механизма бюджетной поддержки строительства некоммерческого арендного жилья.

Для достижения этих задач нужен комплекс мер, к основным из которых можно отнести:

- утверждение пилотной программы развития некоммерческого арендного жилья;
- принятие поправок в законодательство в части бюджетных мер поддержки арендного жилья для отдельных категорий граждан;
- принятие поправок в законодательство в части установления льгот и мер поддержки для создания некоммерческого арендного жилья (инвесторов и застройщиков) для формирования некоммерческого арендного фонда в собственности инвесторов;
- формирование закрытого перечня определенных социальных категорий для предоставления жилья в собственность;
- разработка критериев иных социальных категорий, которые будут обеспечены жильем за счет некоммерческой аренды;
- развитие региональных программ, устанавливающих обеспечение жильем иных категорий населения на условиях некоммерческой аренды;
- формирование арендного жилищного фонда, в том числе за счет строительства, приобретения помещений в федеральную, региональную и муниципальную собственность, подлежащего использованию в качестве некоммерческого арендного жилищного фонда, в том числе общежитий, для категорий граждан, обеспечение жильем которых предусматривается законодательством Российской Федерации.

В результате реализации указанных мер к 2025 году:

- Установлены льготы и меры поддержки для создания некоммерческого арендного жилья;
- реализованы пилотные проекты строительства некоммерческих арендных домов за счет средств местных бюджетов;
- разработаны и реализованы меры стимулирования привлечения средств частных инвесторов к строительству некоммерческого арендного жилья.

ЖИЛЬЕ В ГОРОДАХ СРЕДНЕГО И БОЛЬШОГО ПОДСЕКТОЙ

В России, как и во всем мире, продолжается активный процесс урбанизации, который концентрирует спрос населения на жилье в крупных городах.

В РОССИИ, КАК И ВО ВСЕМ МИРЕ, ПРОДОЛЖАЕТСЯ **АКТИВНЫЙ ПРОЦЕСС УРБАНИЗАЦИИ**, КОТОРЫЙ КОНЦЕНТРИРУЕТ СПРОС НАСЕЛЕНИЯ НА ЖИЛЬЕ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ

Для того чтобы рост городского населения происходил гармонично и не вызывал социальных проблем, **особое внимание следует уделить вопросам благоустройства, экологии и создания комфортной среды обитания в городах.**

Граждане предъявляют все больше требований к качеству жилья и качеству жизни. Им необходимы развитая инфраструктура социально-культурной и общественной жизни, возможность проведения интересного здорового досуга, близость к рабочим местам и зонам деловой активности, удобство транспортного сообщения.

В современных условиях возможности экстенсивного роста городов «вширь» исчерпаны. Невозможно далее при застройке продолжать ухудшать городскую среду, способствовать маятниковой миграции и увеличивать нагрузку на социальную и транспортную инфраструктуру.

В ТО ЖЕ ВРЕМЯ МЫ ВИДИМ **КОЛОССАЛЬНЫЙ НЕРЕАЛИЗОВАННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ В ЦЕНТРАЛЬНЫХ ЧАСТЯХ ГОРОДОВ**, В КОТОРЫХ РАСПОЛОЖЕНЫ НЕИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СВОБОДНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ, ПОТЕНЦИАЛ В ОБНОВЛЕНИИ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ. ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ТАКИХ ТЕРРИТОРИЙ НАХОДИТСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Мы должны перейти от строительства «квадратных метров» к созданию «жилья в среде» на всей территории страны.

Необходимо активнее развивать центры городов и создавать комфортную среду для наших граждан, а не возводить каменные резервации в десятках километров от окраин. Снижение ставок по ипотеке обеспечит значительное

увеличение спроса на жилье, необходимо обеспечить адекватное предложение современного и комфортного жилья.

Стратегия развития жилищной сферы предполагает ряд механизмов формирования предложения жилья в городской среде, включающих инструменты изменения городской среды, модернизацию строительной отрасли и вовлечение земельных участков. Данные инструменты оказывают непосредственное влияние на достижение ключевых целей формирования сбалансированного соотношения спроса и предложения на российском рынке жилья.

Городская среда

Качество жизни во многом определяется состоянием городской среды. Однако ее текущее состояние характеризуется неэффективным использованием территорий при застройке, устаревшими правилами размещения инфраструктуры, парковочных мест, внутриквартальных проездов, микрорайонной застройкой.

Ключевые проблемы текущего состояния городской среды:

- строительство жилья ведется без благоустройства;
- отсутствуют стандарты развития городов;
- застройка ведется без учета возможностей транспортной инфраструктуры;
- дисбаланс размещения жилой и деловой среды: высокая маятниковая миграция;
- дефицит общественных пространств – площадок для общения;
- отсутствует комплексный инструмент мониторинга, связывающий оценку качества городской среды и оценку эффективности действий по ее улучшению в единую систему.

Мировые подходы к проблеме городской среды



Мельбурн

«Стратегия городского развития Мельбурна на 2013–2017 годы» декларирует принципы: «город для людей», «креативный город», «связный город»

Документ делится на пять узконаправленных стратегий: стратегия развития велосипедного движения, стратегия благоустройства парковок, стратегия дорожной безопасности, стратегия развития пешеходного движения, транспортная стратегия



Париж

«План передвижения по городу», разработанный на 10 лет с целью изменить модель поведения горожан

Основные задачи: снижение загрязнения воздуха, повышение мобильности населения, качественное зонирование общественного пространства, стимуляция экономического развития

ДЛЯ ЭФФЕКТИВНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ ПО НАПРАВЛЕНИЮ «ЖИЛЬЕ В ГОРОДСКОЙ СРЕДЕ» НЕОБХОДИМО ДОСТИЧЬ ДВУХ ОСНОВНЫХ ЦЕЛЕЙ:

- создание комфортной городской среды при строительстве нового жилья в большинстве субъектов Российской Федерации;
- использование существующих земельных резервов для строительства нового жилья, в том числе комплексное освоение промышленных территорий, реконструкция застроенных территорий, вовлечение пустующих участков.

РЕНОВАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН – ОДНО ИЗ КЛЮЧЕВЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ СОВРЕМЕННЫХ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ, КОТОРОЕ НЕИЗБЕЖНО ПРИВЕДЕТ К ГАРМОНИЧНОМУ РАЗВИТИЮ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ НЕ ТОЛЬКО В МОСКВЕ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, НО И В ОСТАЛЬНЫХ КРУПНЫХ РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ

АИЖК разработало программу по вовлечению федеральных земель в крупных городах под жилищное строительство общей площадью более 13,5 тыс. га, потенциал застройки составляет более чем 100 млн кв. м жилья. Для этого, прежде всего, необходима поддержка правительства в части работы с правообладателями земельных участков. После реализации программы граждане смогут приобрести около 2 млн квартир в новых, современных, комфортабельных районах с высоким качеством жилой среды.

МИРОВОЙ ОПЫТ СОЗДАНИЯ СТАНДАРТОВ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ – ПРИОРИТЕТ УДОБСТВА ЖИТЕЛЕЙ И РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА



Нью-Йорк

«Руководство по проектированию улиц» формирует единый стандарт проектов благоустройства, содержит список основных мероприятий и элементов

Документ описывает процесс благоустройства и содержит список ответственных лиц



Торонто

«Официальный план Торонто» и «Руководство проектирования городской среды» содержат подходы к развитию улиц, общественных пространств и зданий

Для потенциальных девелоперов разработано «Руководство по уличному ландшафту» – онлайн-ресурс, содержащий рекомендации, требования и варианты обустройства конкретной улицы

Ключевым элементом Стратегии в части формирования комфортной городской среды является формирование стандарта комплексного развития территорий и индекса оценки состояния городской среды в российских городах

СТАНДАРТЫ – ЭТО КОНСТРУКТОР ДЛЯ ГОРОДА,

это важный инструмент трансформации городов страны. Они объединят большой пласт материалов – от рекомендаций о том, как строить новые дома и улучшать качество жизни, до принципов развития районов исторической застройки.

Формируемые стандарты станут для России документом нового типа. Это гибкие стандарты, они не устанавливают новых ограничений, а задают ориентиры и различные пути их достижения. Гибкий систематизированный подход к территориальному развитию поддерживается ОЭСР, декларирующей принципы развития городов на международном уровне в целом.

В то же время принятая в России система градостроительных нормативов основывается на директивно задаваемых параметрах – от расстояния от школы до дорог до количества зеленых насаждений во дворе на одну квартиру.

В ходе разработки стандартов учтены исторические, культурные и климатические особенности каждого города, что позволит местным властям целенаправленно улучшать внутреннюю среду, транспортную и социальную инфраструктуру, создавать места досуга.

ПРИ ФОРМИРОВАНИИ НОВОГО ОБЛИКА ГОРОДОВ МЫ ДОЛЖНЫ
УЧИТЫВАТЬ ЛУЧШИЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ ПРАКТИКИ.

Рекомендации ООН-Хабитат и ОЭСР определяют **пять основных правил** **устойчивого развития городов.**

- 1. Должно обеспечиваться смешанное использование городских территорий – в каждом районе под общественные, деловые и социальные функции должно отдаваться не менее 40% общей площади зданий;
- 2. Минимизируется строительство монофункциональных участков – не более 10% территорий кварталов могут представлять только одну функцию. Это исключит появление «спальных районов по существующему образцу»;
- 3. Высокая плотность застройки, рекомендуется достижение показателя 15 тыс. жителей на кв. км. При этом должно обеспечиваться формирование комфортной разнообразной среды в соответствии с предыдущими правилами. Это обеспечит эффективное использование земельных ресурсов;
- 4. Обеспечение эффективности улично-дорожной сети. Доля улиц в общем балансе территорий должна составлять не менее 30%, общая длина улиц на 1 квадратный километр постройки – не менее 18 км. Это существенно больше, чем строится сейчас;
- 5. Обеспечение социального многообразия - от 20 до 50% жилых единиц в каждом районе относится к социальному найму или стандартному жилью. Ни один вид или тип жилья не превосходит 50% от всех жилых единиц в квартале. Это позволит не допустить формирование «каменных гетто».

Разнообразная и компактная городская среда рождается при сочетании высокой плотности застройки и улично-дорожной сети, а также создания условий для развития в первых этажах коммерческой инфраструктуры – предприятий торговли и услуг.

Районы, в которых строительство жилья осуществляется в соответствии с современными стандартами становятся центрами экономического роста, точками притяжения бизнеса и экономически активного населения.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ – ИМПЛЕМЕНТАЦИЯ СТАНДАРТОВ В НОРМАТИВНУЮ БАЗУ

Важнейшей частью работы является разработка и внедрение индекса качества городской среды. Он станет инструментом ежегодного исследования состояния среды городов. Впервые в истории Российской Федерации будет создана комплексная методика оценки качества городской среды – фактически качества жизни наших граждан, и она уже разработана.

МЕТОДИКА СОЗДАНА С УЧЕТОМ ЛУЧШИХ МЕЖДУНАРОДНЫХ ПРАКТИК ОЦЕНКИ КАЧЕСТВА СРЕДЫ

В ходе ее создания детально проанализирована среда более сотни городов России, тщательным образом изучены данные государственной и муниципальной статистики. Индекс можно сравнить с медицинской диагностикой, указывающей на самые проблемные зоны в городе, он поможет определить ориентиры, желаемую модель развития и в дальнейшем оценить эффективность предпринятых действий по улучшению тех или иных показателей качества среды (безопасность, экологичность, комфорт, идентичность и своеобразие).

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ВЛАСТИ БУДУТ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ИНДЕКСОМ ДЛЯ ОЦЕНКИ КАЧЕСТВА РАЗВИТИЯ СРЕДЫ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ. РЕЙТИНГ ТАКЖЕ БУДЕТ СТИМУЛИРОВАТЬ МЕСТНЫЕ ОРГАНЫ ВЛАСТИ И САМИХ ГРАЖДАН К УЛУЧШЕНИЮ СОСТОЯНИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ.

Основные цели методики:

- создать эффективный инструмент оценки качества городской среды городов России;
- сформировать универсальный механизм для определения индивидуальных направлений улучшения городской среды;
- разработать алгоритм формирования городских программ улучшения качества городской среды.

Алгоритм оценки качества городской среды включает следующие основные этапы



Каждая группа городов должна иметь свою шкалу оценки показателей. Это способ нивелировать влияние климата и размера города на значение показателя и релевантно сравнить его с другими городами.

ПОКАЗАТЕЛЕМ РАБОТЫ В ЧАСТИ РАЗРАБОТКИ И ВНЕДРЕНИЯ СТАНДАРТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА СТАНЕТ ПРОДВИЖЕНИЕ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ В ГЛОБАЛЬНЫХ РЕЙТИНГАХ РАЗВИТИЯ И ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

Для формирования новой городской среды необходима реализация следующих **основных мер**:

- внедрение и реализация обязательного стандарта комплексного развития территорий, с актуализацией нормативной базы в области градостроительного регулирования, планировки территорий, архитектурного проектирования и благоустройства;
- внедрение Индекса качества городской среды во всех городах России для мониторинга и ежегодной оценки реализации мероприятий по развитию городских территорий;
- использование для строительства жилья существующих земельных резервов: комплексное освоение промзон, реконструкция застроенных территорий;
- реализация пилотных проектов благоустройства в рамках подготовки к чемпионату мира по футболу 2018 года;
- модернизация нормативно-правовой базы в части градостроительного и территориального планирования, архитектурно-строительного проектирования, строительных и санитарных правил и норм;
- актуализация библиотеки лучших практик реализации проектов по благоустройству в субъектах Российской Федерации по итогам анализа проектов 2017 года и последующих годов.

Результатом станет строительство нового жилья, сопровождающееся созданием комфортной городской среды в большинстве субъектов Российской Федерации.

Жилищное строительство

ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ХАРАКТЕРИЗУЕТСЯ **НИЗКОЙ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬЮ ТРУДА И ВЫСОКОЙ СЕБЕСТОИМОСТЬЮ** В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Избыточное количество процедур, документов и нормативов при проектировании и строительстве тормозят модернизацию и развитие отрасли.

Объем предложения на рынке жилья, удовлетворяющего потребности разных категорий граждан не только по фактическому наличию новых квадратных метров, но и по качеству и разнообразию возводимого жилья, недостаточен.

ХАРАКТЕРНОЙ ОСОБЕННОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ НЕ ТОЛЬКО В РОССИИ, НО И В ДРУГИХ СТРАНАХ ЯВЛЯЕТСЯ **ВЫСОКАЯ СТЕПЕНЬ КОНСЕРВАТИЗМА, А ТАКЖЕ НИЗКИЙ УРОВЕНЬ ИННОВАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**, В ОТЛИЧИЕ ОТ ДРУГИХ ОТРАСЛЕЙ

Это может быть обусловлено тем, что большая часть строительных предприятий составляют малые и средние предприятия, которые не имеют возможности вкладывать оборотные средства в инновационное развитие.

Длительный жизненный цикл объектов капитального строения не позволяет своевременно оценить риски и эффективность внедрения новых технологий, материалов и методов строительства.

Еще одной проблемой на пути к инновациям, в частности в жилищной сфере, является отсутствие коммерческого интереса большинства застройщиков к внедрению новых технологий, требующих дополнительных затрат, в том числе на обучение персонала. Это происходит потому, что при благоприятной конъюнктуре рынка спрос на жилищное строительство может поддерживаться на высоком уровне даже без качественной модернизации строительной базы.

до **120**

млн кв. м в год увеличится
объем ввода жилья

до **75%**

вырастет доля ввода жилья
индустриальным способом
(строительство многоквартирных домов)

Рынок строительства жилья в России имеет ряд ярко выраженных особенностей.

БОЛЬШОЕ ЧИСЛО УЧАСТНИКОВ

По данным Института развития строительной отрасли (ИРСО), в Российской Федерации строительством жилья занимаются более 3000 групп компаний и индивидуальных застройщиков.

ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ РАЗРОЗНЕННОСТЬ КОМПАНИЙ ПО МАСШТАБУ СТРОИТЕЛЬСТВА:

- на крупных застройщиков (более 250 тыс. кв. м в стадии строительства) приходится около трети (30,2% от 111 млн кв. м) строящегося жилья в Российской Федерации, в том числе 6 крупнейших строительных компаний возводят около 12 млн кв. м жилья;
- две трети застройщиков (1855 из 2781) занимаются точечной реализацией небольших проектов (объем строительства до 25 тыс. кв. м), при этом на них приходится менее 20% от общего объема строящихся многоквартирных домов.

РЕГИОНАЛЬНАЯ КОНЦЕНТРАЦИЯ

Большинство застройщиков (98%) строит только в «домашнем» федеральном округе, что обусловлено в том числе высокими административными барьерами, связанными с выходом на рынок строительства жилья. Среди округов с самым малым проникновением внешних застройщиков – Дальневосточный (100% рынка занимают «домашние» застройщики), Сибирский (96,2%) и Приволжский (94,3%). В СКФО «домашние» застройщики занимают наименьшую долю (70%), оставшиеся 30% рынка занимает одна группа компаний.

НИЗКАЯ ПРОЗРАЧНОСТЬ

В настоящее время в России действуют 6 застройщиков жилья, регулярно публикующих финансовую отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), остальные застройщики не осуществляют публичного раскрытия информации в объеме, достаточном для оценки финансового состояния и устойчивости. Это существенно увеличивает системные риски в отрасли, так как потребитель не может оценить риск вложений в строительство того или иного объекта, самостоятельно или через отчеты независимых рыночных аналитиков.

СЛОЖНОСТЬ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Распространены только два способа финансирования проектов строительства жилья: средства дольщиков (на более позднем этапе строительства) и привлечение инвестиционных партнеров в проект. Ключевым преимуществом подобных источников финансирования является отсутствие обязательств по регулярной оплате процентов, в первом случае у застройщика появляется лишь обязательство передать квартиру в установленный срок, а во втором – обязательство по распределению прибыли от реализации проекта, в соответствии с договоренностями между участниками. Традиционное банковское финансирование, как и привлечение публичного долга, имеет определенные неудобства, связанные с цикличностью спроса на рынке жилья: в периоды спада продаж у компании могут возникнуть сложности с обслуживанием долга, что может привести к срабатыванию кредитных ковенант и возникновению у кредиторов права требования досрочного погашения долга, а это еще сильнее усугубит положение застройщика, вплоть до банкротства.

Во многих крупных населенных пунктах отсутствуют современные строительные мощности. Устаревшее оборудование существующих домостроительных комбинатов не позволяет повысить уровень конкурентоспособности строительной индустрии, в том числе в сфере жилищного строительства. Для наращивания темпов строительства необходима модернизация строительной отрасли, в том числе создание необходимых мощностей индустриального строительства и производства строительных материалов в крупнейших городах.

В рамках реализации настоящей Стратегии в части строительной отрасли необходимо найти решение для ряда **КЛЮЧЕВЫХ ВЫЗОВОВ:**

- повышение качества проектирования и строительства стандартного жилья;
- низкий уровень проникновения современных технологий в строительстве;
- наличие избыточного количества процедур, документов, нормативов при проектировании и строительстве, высокие барьеры для выхода новых застройщиков в регионах;
- отсутствие гарантий прав граждан – участников долевого строительства;
- информационная закрытость участников отрасли.

Для решения проблем отрасли необходима реализация следующих мер:

- определить понятие «стандартное жилье», заменив указанным термином термин «жилье эконом-класса». Согласно рекомендациям ОЭСР и мировой практике необходимо ввести понятие «стандартное жилье», которое будет соответствовать единым требованиям по строительным характеристикам, экологической эффективности и стандартам отделки общественных зон и индивидуальных жилых помещений. Такое изменение позволит сделать более однородным жилье массового сегмента;
- создать систему проектного финансирования жилищного строительства с привлечением средств граждан через банковские инструменты;
- создать механизм гарантий прав граждан – участников долевого строительства и повысить прозрачность деятельности застройщиков;
- принять региональные программы развития застроенных территорий, определить приоритетные программы развития застроенных территорий, принять решение о выделении средств федерального бюджета для реализации приоритетных программ развития застроенных территорий;
- разработать и утвердить стандарты информационной прозрачности для системы электронного документооборота между строительными компаниями, ресурсоснабжающими организациями, контрольно-разрешительными органами и банками, предоставляющими застройщикам проектное кредитование;
- провести реформу контрольно-надзорной деятельности и обеспечить сокращение административных процедур в строительстве;
- реализовать постепенный запрет на использование устаревших строительных технологий;
- провести унификацию строительных нормативов на федеральном и муниципальном уровнях, в том числе требований к индустриальному жилью, актуализировать действующие нормы строительного регулирования.

РЕАЛИЗАЦИЯ ДАННЫХ МЕР ПОЗВОЛИТ УСПЕШНО ПРОВЕСТИ
МОДЕРНИЗАЦИЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ДОСТИГНУТЬ ЗАЯВЛЕННЫХ
ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ К 2025 ГОДУ

Ключевые результаты:

- увеличение объемов ввода жилья с 80 до 120 млн кв. м в год;
- определены стандарты строительства востребованного гражданами стандартного жилья;
- доля ввода жилья индустриальным способом (строительство многоквартирных домов) вырастет с 60 до 75%;
- исключена возможность появления обманутых дольщиков, проблема существующих обманутых дольщиков решена за счет бюджетов субъектов Российской Федерации;
- осуществлен переход на систему финансирования строительства через банковские механизмы без прямого привлечения средств населения;
- снижены административные барьеры и затраты на прохождение согласований в строительстве, вырос уровень конкуренции застройщиков в регионах;
- созданы единые требования к отделке жилых помещений (сдача нового жилья «под чистовую» отделку либо по утвержденным проектам для стандартного жилья);
- строительство жилья ведется индустриальным способом по современным строительным нормативам, обеспечивающим снижение себестоимости;
- осуществлена модернизация строительной индустрии, разработан и внедрен комплекс стимулирующих мер, нацеленных на использование современных строительных технологий и производство инновационных материалов, проведена стандартизации в сфере строительных материалов и технологий.

ПРИ ЭТОМ НЕОБХОДИМО РАССМОТРЕТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ПОДДЕРЖКИ СТРОИТЕЛЬСТВА ИНФРАСТРУКТУРЫ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРИОРИТЕТНЫХ ПРОЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОГРАММ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА, УСТАНОВЛЕНИЯ ПРИОРИТЕТА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ПРОГРАММ РАЗВИТИЯ ЕСТЕСТВЕННЫХ МОНОПОЛИЙ

Вовлечение земельных участков

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ОСНОВНОЙ СПРОС НАСЕЛЕНИЯ СКОНЦЕНТРИРОВАН В ЦЕНТРАЛЬНЫХ ЧАСТЯХ ГОРОДОВ. СТРОИТЕЛЬСТВО ВЕДЕТСЯ ПРЕИМУЩЕСТВЕННО ЗА СЧЕТ РАСШИРЕНИЯ ГОРОДОВ «ВШИРЬ»

При этом в центрах присутствует большое количество неиспользуемых участков, промзон, ветхой застройки. Отсутствует единый механизм компенсации стоимости жилья для граждан при развитии застроенных территорий.

В центральных частях российских городов имеются земельные участки в федеральной собственности, которые перестали использоваться по целевому назначению.

Рост объемов строительства невозможен без вовлечения новых земельных участков и перехода от расширения городов к эффективному использованию застроенных территорий и пустующих участков внутри городских границ. Способствовать данному переходу может вовлечение земельных участков в федеральной собственности в центральных частях городов. Дополнительные меры могут заключаться в редевелопменте застроенных территорий, механизме переселения с компенсацией и введении повышенных ставок налогообложения для владельцев неиспользуемой городской земли.

Инвентаризация существующих территорий и перевод статуса земельных участков в пригодные для жилищного строительства позволит рационально использовать земельные ресурсы внутри границ города.

Реализация программы вовлечения земель и разработка стандартов благоустройства будет происходить в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации по итогам Госсовета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности в мае 2016 года. Эти поручения касаются вовлечения в оборот земельных участков, находящихся в федеральной собственности и расположенных в крупных административных центрах, а также необходимости разработки концепций развития и проектов благоустройства улиц, площадей, парков, набережных, а также городской инфраструктуры.

Ключевыми ориентирами на 2025 год в рамках настоящей Стратегии являются следующие качественные изменения, связанные с вовлечением земельных участков в строительство:

- осуществление основного объема строительства внутри существующих городских границ;
- вовлечение неиспользуемых земельных участков для целей жилищного строительства, в том числе земельных участков в федеральной собственности в центральных частях города;
- создание эффективного механизма компенсации стоимости жилья для граждан при развитии застроенных территорий;
- введение повышенных ставок налогообложения для владельцев неиспользованной городской земли.

ДЛЯ ИХ ДОСТИЖЕНИЯ НЕОБХОДИМО ПРЕДПРИНЯТЬ РЯД МЕР И МЕРОПРИЯТИЙ, СВЯЗАННЫХ С УПРОЩЕНИЕМ ВОВЛЕЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Необходимые меры:

- упрощение вовлечения земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- обеспечение возможности реализации региональных и/или муниципальных программ развития застроенных территорий для повышения качества городской среды;
- разработка и утверждение прогрессивной шкалы ставок земельного налога для собственников неиспользуемой городской земли;
- проведение межевания всех земель внутри городских границ и постановка земельных участков на кадастровый учет.

Дополнительно требуется обеспечить возможность реализации региональных и/или муниципальных программ развития застроенных территорий для повышения качества городской среды. Необходимо провести межевание всех земель внутри городских границ, земельные участки необходимо поставить на кадастровый учет.

ЭФФЕКТИВНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ СИСТЕМА



Эффективная реализация Стратегии невозможна без своевременного и всестороннего обеспечения актуальными и достоверными статистическими данными о развитии жилищной сферы и ее отдельных секторов.

Создание единой информационной системы в жилищной сфере



Эффективная реализация Стратегии невозможна без своевременного и всестороннего обеспечения актуальными и достоверными статистическими данными о развитии жилищной сферы и ее отдельных секторов.

Основными проблемами существующей системы сбора статистики в жилищной сфере являются:

- неструктурированность данных Росреестра о жилищном фонде и земельных участках, сделках купли-продажи, финансировании жилищного строительства по ДДУ, ипотечным сделкам, недостаточность существующего агрегирования информационных потоков Росреестра для ведения статистического мониторинга;
- недоступность основного массива данных Росреестра для пользователей, ограниченный доступ к ним и предоставление по принципу «информация по одному объекту учета в рамках одного запроса»;

- функциональное несоответствие информации задачам эффективного управления развитием жилищной сферы, недостаточная надежность и неполнота данных Росстата;
- недостаточность детализированной информации, собираемой и публикуемой Минстроем России, Минфином России, Центробанком России, для информационного покрытия всех этапов жизненного цикла жилья и получения достоверной информации о характеристиках объектов жилищной сферы, необходимой для развития рынка жилья и выработки предложений по совершенствованию его регулирования;
- несистемность и разрозненность публикации открытых данных на муниципальных и региональных уровнях; недостаточность и недостоверность информации о рынке арендного жилья, ценах и объемах поглощения на рынках первичного и вторичного жилья, а также индивидуального жилищного строительства;
- отсутствие системности технической инвентаризации объектов недвижимости (в частности, многоквартирных жилых домов) и ненадежность статистических данных о ветхом и аварийном жилищном фонде;
- недостаточность статистической информации, собираемой на местном уровне, для оценки состояния жилищного фонда и земельных участков, жилищного строительства, жилищного финансирования, рынка жилья.

ДАННЫХ СТАТИСТИКИ, СОБИРАЕМОЙ НА МЕСТНОМ УРОВНЕ, НЕДОСТАТОЧНО ДЛЯ ОЦЕНКИ СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ, РЫНКА ЖИЛЬЯ

Мониторинг рынков недвижимости необходимо осуществлять с местного уровня, поскольку основные параметры рынков жилья (цена, характеристики классов жилья, спрос и предложение) в каждом населенном пункте, даже внутри одного региона, существенно отличаются. Мониторинг жилищной сферы начиная с регионального уровня (а не с местного) может исказить реальную картину, поскольку большинство параметров управления жилищной сферой определяется местной спецификой. Рынок жилья в значительной степени определяется особенностями города – будь это мегаполис с сформированными классами жилья под разнообразный спрос или моногород с высокой потребностью в доступном жилье и механизмами поддержки спроса.

В ЦЕЛОМ СУЩЕСТВУЮЩАЯ СИСТЕМА СБОРА СТАТИСТИКИ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ НЕ ПОЗВОЛЯЕТ РЕАЛИЗОВАТЬ ОПЕРАТИВНЫЙ МОНИТОРИНГ (С ЕЖЕМЕСЯЧНОЙ ПЕРИОДИЧНОСТЬЮ) ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, СОСТОЯНИЮ РЫНКА ЖИЛЬЯ, ФИНАНСИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СТАТИСТИКИ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ ДОЛЖНО ОСНОВЫВАТЬСЯ НА ПРИНЦИПЕ «ОТ ИСТОЧНИКА ПОЯВЛЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ»

Сбор данных в точках ее формирования с последующей пообъектной привязкой позволит минимизировать риски недостоверности и агрегировать данные для широкого спектра аналитических задач в различных комбинациях. Это позволит создать новый институт, ответственный за управление потоками данных в жилищной сфере и их использование в интересах государства и общества в аналитических и деловых целях.

Целями создания информационной системы являются:

- обеспечение централизованного равного доступа участников рынка к информации о застройщиках и строительстве жилья;
- предоставление полной информации по развитию рынка жилья и ипотеке;
- информационное обеспечение деятельности фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства;
- повышение обоснованности и качества управленческих решений в жилищной сфере за счет своевременного получения объективной и полной информации;
- снижение трудозатрат юридических и физических лиц, муниципальных и региональных органов власти на заполнение статистических форм;
- повышение прозрачности рынков жилищной сферы.

**ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМИ ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ
СТАНУТ ВСЕ УЧАСТНИКИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ: ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА,
РИЕЛТОРЫ, ЗАСТРОЙЩИКИ, БАНКИ, ИНВЕСТОРЫ, ГОСУДАРСТВО
И ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ИНСТИТУТЫ РАЗВИТИЯ**

Информационная система позволит обеспечить:

- максимально рациональную организацию и эффективное управление информационными потоками на всех этапах жизненного цикла жилья;
- нивелирование недостатков существующей системы сбора статистики в жилищной сфере;
- организацию результативного мониторинга процессов создания и функционирования объектов недвижимости, жизнедеятельности субъектов рыночных и не рыночных отношений органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, хозяйствующих субъектов, некоммерческих, в том числе общественных, организаций и населения;
- выявление реальных проблем развития жилищной сферы, обоснование и подготовку необходимых прямых управленческих и регуляторных решений публичной властью в этой области жизнедеятельности государства и общества.

Система позволит обеспечить сбор актуальной статистической информации по следующим предметным областям:

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД:

- анализ потенциала жилищного строительства в городах;
- площадь незастроенных территорий с видом разрешенного использования для жилищного строительства и территорий, занятых ветхим и аварийным жильем;
- плотность застройки;
- соответствие текущего вида разрешенного использования документам территориального планирования;
- активность по предоставлению земельных участков для жилищного строительства.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО:

- оперативный мониторинг активности в жилищном строительстве (от выдачи разрешений на строительство до ввода в эксплуатацию);
- прогноз ввода жилья;

- мониторинг финансового состояния застройщиков;
- финансирование.

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД:

- статистика обо всем жилищном фонде, направлениях его использования, обеспеченности удобствами, количестве проживающих, доле пустующего жилья.

РЫНОК ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ:

- статистика по продажам (доле непроданного жилья) на этапе строительства и привлечению средств населения;
- сделки с жильем (в том числе аренда), индексы цен, доля сделок с ипотекой;
- количество ипотечных заемщиков и характеристики ипотечных квартир;
- условия ипотечного кредитования;
- информация о кредиторах.

ПОВЫШЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ГРАМОТНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ В КЛЮЧЕВОЙ СФЕРЕ

Наряду с необходимостью инфраструктурного развития рынка важное значение имеют вопросы повышения финансовой грамотности населения.

НАРЯДУ С НЕОБХОДИМОСТЬЮ ИНФРАСТРУКТУРНОГО РАЗВИТИЯ РЫНКА ВАЖНОЕ ЗНАЧЕНИЕ ИМЕЮТ ВОПРОСЫ ПОВЫШЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ГРАМОТНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

Решение об ипотечном кредитовании должно приниматься с полным пониманием ответственности заемщика за принятое решение и учетом возможного изменения состояния экономики и уровня благосостояния заемщика. Для повышения финансовой грамотности необходимо предусмотреть комплексную программу, направленную на разъяснение преимуществ и особенностей ипотечного кредитования.

Повышение финансовой грамотности должно быть направлено на:

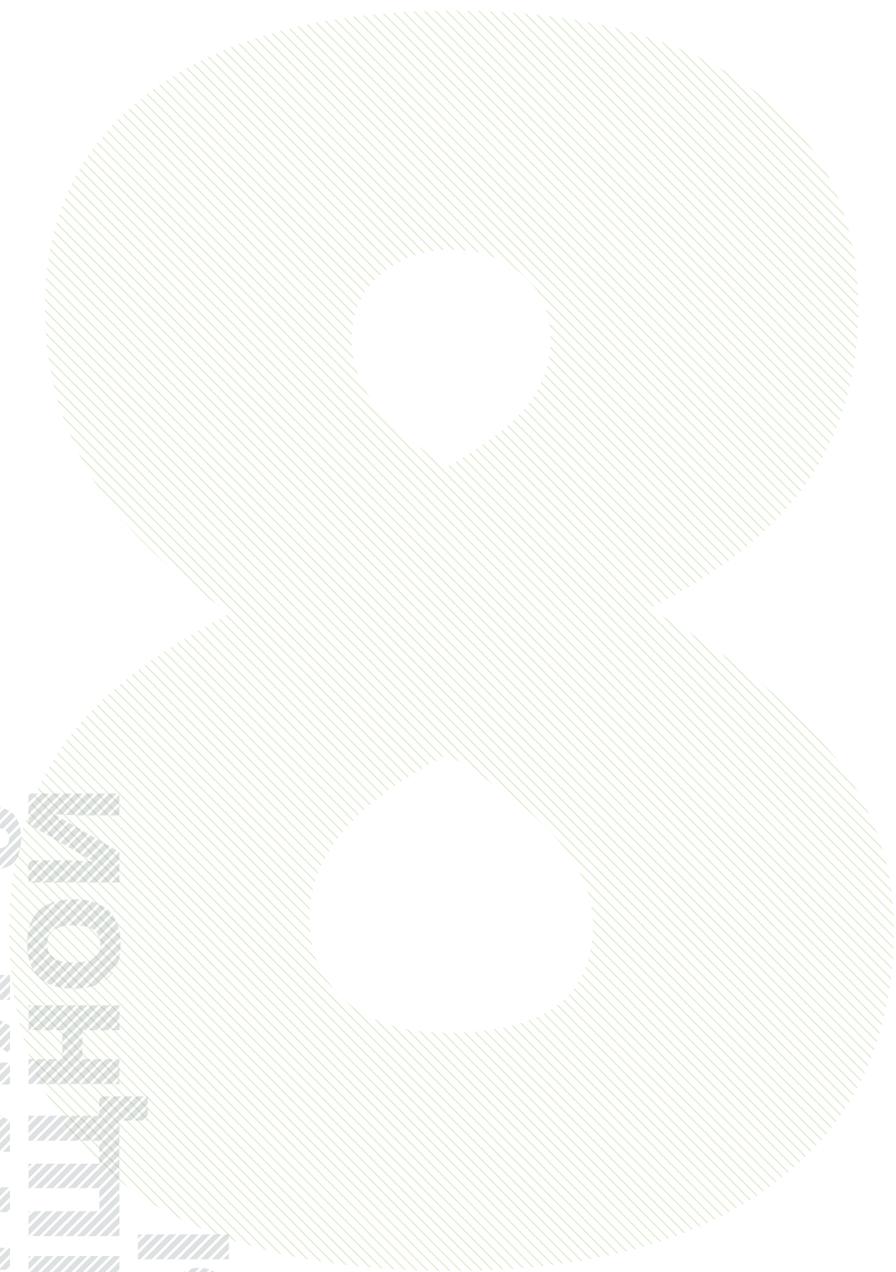
- повышение ответственности населения за принятие финансовых решений;
- снижение ожиданий населения относительно государственной финансовой поддержки в случаях финансовых потерь;
- повышение способности граждан к обеспечению личного финансового состояния для сохранения платежной дисциплины;
- повышение знаний в области инструментов финансового рынка.

ДЛЯ УВЕЛИЧЕНИЯ ОБЪЕМОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ДОЛЖНА БЫТЬ СОЗДАНА СИСТЕМА ФИНАНСОВОГО ОБРАЗОВАНИЯ И ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ФИНАНСОВЫХ УСЛУГ, УВЕЛИЧЕНА ДОСТУПНОСТЬ ФИНАНСОВЫХ УСЛУГ ДЛЯ ГРАЖДАН. ПОВЫШЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ГРАМОТНОСТИ ПОЗВОЛИТ СФОРМИРОВАТЬ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЕСУРС ЧЕРЕЗ ИНВЕСТИРОВАНИЕ НАКОПЛЕНИЙ ГРАЖДАН В СЕКТОР ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Государство совместно с участниками рынка ипотечного жилищного кредитования будет содействовать повышению финансовой грамотности населения. Минимальный базовый объем знаний по рынку ипотечного жилищного кредитования и другим формам жилищного финансирования потенциальные заемщики будут получать в учебных заведениях. Необходимо предусмотреть обязанность кредиторов и участников инфраструктуры рынка информировать заемщика обо всех возможных рисках, правах и обязанностях заемщиков с использованием унифицированных форм раскрытия информации о кредите в соответствии с рекомендациями ОЭСР. В результате принимаемые заемщиками решения станут более взвешенными, а качество ипотечных портфелей банков существенно повысится. Для информирования заемщика предполагается использование лучших международных практик, в том числе рекомендаций Совета ОЭСР по надлежащей практике образования в сфере финансов и осведомленности в области кредитования.

Все мероприятия по повышению финансовой грамотности населения в жилищной сфере **будут синхронизированы** с Министерством Финансов Российской Федерации, Банком России и прочими заинтересованными сторонами, реализующими масштабные проекты по повышению финансовой грамотности населения.

РУССКИЕ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНЫХ СФЕРЫ



Риски реализации стратегии развития жилищной сферы

Макроэкономические риски

Риски	Возможные последствия	Меры воздействия	Управляемость
Недостаточный экономический рост или его отсутствие	<ul style="list-style-type: none"> • Снижение реальных доходов населения • Снижение инвестиций в жилищное строительство • Низкие темпы ввода жилья 	<ul style="list-style-type: none"> • Формирование надежного механизма привлечения средств граждан • Введение налогового стимулирования и мер господдержки для рынков жилищного строительства, ипотечного кредитования и арендного жилья 	Неуправляемый
Различия в темпах экономического роста в зависимости от размера населенного пункта и региона	<ul style="list-style-type: none"> • При реализации базового макроэкономического сценария валовый городской продукт (ВГП) будет расти ежегодно на 4–6% в 20 крупных агломерациях и городах. Рост ВГП других территорий будет меньше • Нехватка инвестиций для развития жилищной сферы в небольших городах • Низкие темпы ввода жилья в целом по стране 	<ul style="list-style-type: none"> • Развитие региональных программ реновации жилищного фонда • Снятие административных барьеров в строительстве в регионах • Привлечение крупных региональных компаний, а также федеральных компаний с развитой сетью региональных подразделений для финансирования строительства жилья для сотрудников 	Неуправляемый
Реализация новой волны экономического кризиса или циклического спада экономики после 2020 года	<ul style="list-style-type: none"> • Снижение качества ипотечного портфеля из-за снижения доходов населения и смягчения требований к заемщикам • Резкие колебания ключевой ставки Банка России • Убытки банковской системы из-за реализации процентного риска в условиях фондирования ипотечных кредитов краткосрочными пассивами 	<ul style="list-style-type: none"> • Усиление банковского регулирования в части ипотечного кредитования (увеличение детализации данных о портфеле) • Недопущение распространения кредитов с низким уровнем первоначального взноса • Контроль за концентрацией процентных рисков в банковской системе 	Частично управляемый

Градостроительные риски

Риски	Возможные последствия	Меры воздействия	Управляемость
Риски подготовки территорий, занятых частной недвижимостью, к редевелопменту	<ul style="list-style-type: none"> Задержка сроков выхода на целевую траекторию строительства, временные и финансовые затраты на выкуп частной недвижимости и ее освобождение прежними собственниками 	<ul style="list-style-type: none"> Создание эффективного механизма развития застроенных территорий: переселение граждан с компенсацией рыночной стоимости или предоставлением нового жилья 	Управляемый
Риски текущих градостроительных ограничений и их своевременного изменения	<ul style="list-style-type: none"> Временные и финансовые затраты на разработку необходимых градостроительных документов, внесение изменений в действующие в городе документы градостроительного проектирования (ПЗЗ, генеральный план и др.) 	<ul style="list-style-type: none"> Разработка стандартов комплексного развития территории Внесение изменений в федеральное законодательство, в том числе имплементация стандартов комплексного развития территорий Комплексная инвентаризация нормативной базы 	Управляемый

Законодательные риски

Риски	Возможные последствия	Меры воздействия	Управляемость
Несовершенство текущих законодательных механизмов в части жилищного строительства, в том числе на ранее застроенных территориях и промзонах	<ul style="list-style-type: none"> Задержка срока освоения застроенных участков, промзон 	<ul style="list-style-type: none"> Внесение изменений в федеральное законодательство: имплементация механизмов реновации и переселения в правовое поле Введение повышенных ставок налогообложения для владельцев неиспользуемой городской земли 	Управляемый

Управленческие риски

Риски	Возможные последствия	Меры воздействия	Управляемость
Несогласованность федеральной стратегии и действий органов местного самоуправления	<ul style="list-style-type: none"> Увеличение сроков на внедрение и апробирование новых методик градостроительного и экономического моделирования 	<ul style="list-style-type: none"> Принятие региональных программ развития жилищной сферы 	Частично управляемый
Высокие административные барьеры	<ul style="list-style-type: none"> Задержка сроков получения разрешения на строительство Ограничение конкуренции 	<ul style="list-style-type: none"> Реформа контрольно-надзорной деятельности Унификация строительных нормативов Создание прозрачной системы электронного документооборота между строительными компаниями и контрольно-разрешительными органами 	Управляемый
Риски отсутствия подходящих стартовых площадок (кварталов)	<ul style="list-style-type: none"> Наличие площадок, которые даже после изменения документов градостроительного проектирования останутся непривлекательными для частных инвесторов, что потребует привлечения бюджетного финансирования 	<ul style="list-style-type: none"> Разработка мер стимулирования инвесторов к развитию территорий бывших промзон Разграничение собственности на землю внутри городских границ 	Управляемый

Риски привлечения финансирования

Риски	Возможные последствия	Меры воздействия	Управляемость
<p>Выбор в качестве основного источника финансирования средств граждан, привлекаемых в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве, представляет собой существенный риск торможения проектов развития застроенных территорий, поскольку:</p> <ul style="list-style-type: none"> средства граждан не могут привлекаться на этапе выкупа частной недвижимости на подлежащей развитию застроенной территории средства граждан не могут привлекаться на этапе аукционов на земельные участки 	<ul style="list-style-type: none"> Нехватка финансирования для проектов строительства, в том числе проектов развития застроенных территорий Ограниченность бюджета для проектов редевелопмента, которые предполагают бюджетное софинансирование 	<ul style="list-style-type: none"> Развитие механизмов проектного финансирования для строительства жилья, в том числе арендного Повышение прозрачности строительного бизнеса, в том числе переход на бухгалтерскую отчетность по МСФО Развитие системы кредитных рейтингов в строительстве 	Частично управляемый

Риски технологической перестройки

Риски	Возможные последствия	Меры воздействия	Управляемость
<ul style="list-style-type: none"> • Замедление процесса модернизации строительной индустрии • Риски использования мощностей устаревшей технологической базы для индустриального строительства 	<ul style="list-style-type: none"> • Задержка сроков выхода на целевую траекторию строительства, связанная с существенными временными и финансовыми затратами для перестройки технологической базы индустриального домостроения • Отсутствие спроса на жилье, построенное по устаревшим нормативами и стандартам 	<ul style="list-style-type: none"> • Пересмотр мер государственной поддержки развития строительной индустрии и промышленности отделочных материалов • Проведение анализа потребностей в размещении предприятий по производству строительных материалов в разрезе федеральных округов • Создание необходимых мощностей индустриального строительства и производства строительных материалов в крупнейших городах • Создание экономических стимулов для внедрения современных технологий и материалов на государственном уровне 	Управляемый

Риски баланса спроса и предложения на рынке жилья

Риски	Возможные последствия	Меры воздействия	Управляемость
<ul style="list-style-type: none"> • Недостаточный рост спроса в условиях увеличения объемов строительства • Недостаточный рост предложения в условиях повышения спроса из-за роста доступности ипотечного кредитования 	<ul style="list-style-type: none"> • Формирование «пузырей» или затоваривание рынка жилья • Падение цен на жилье, обесценивание залогов по ипотечным кредитам, дефолты заемщиков • Задержка сроков выхода на целевую траекторию строительства 	<ul style="list-style-type: none"> • Синхронизация мер по стимулированию спроса и предложения на рынке жилья • Развитие городской среды 	Управляемый

Blank page with horizontal dotted lines for writing.

**МИНСТРОЙ
РОССИИ**



Стратегия развития жилищной сферы разработана с участием Центра стратегических разработок, Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования. Использованы результаты опросов общественного мнения, проведенных ВЦИОМ