



**Развитие
инициативы**

ИЖС:

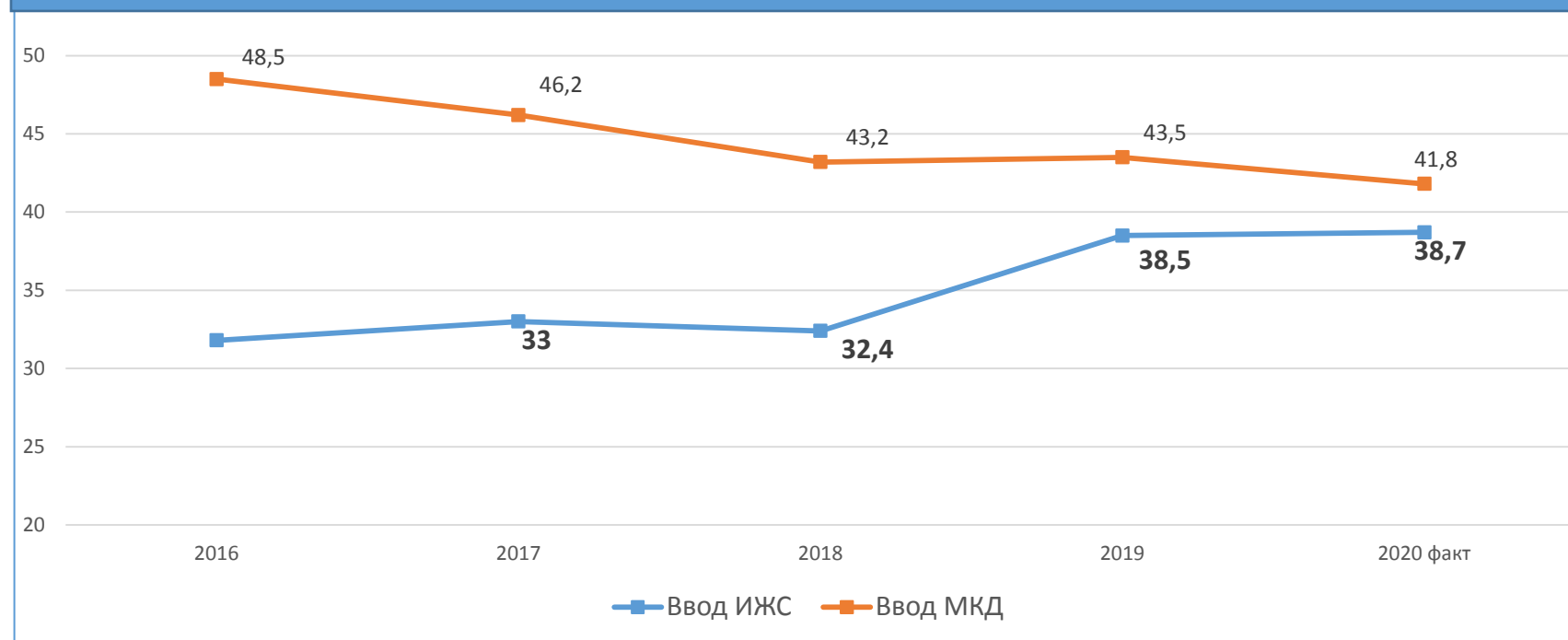
прорывные

Глушков Антон Николаевич,
Президент Ассоциации «Национальное объединение
строителей»
г. Липецк, 17 марта 2021 года

НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

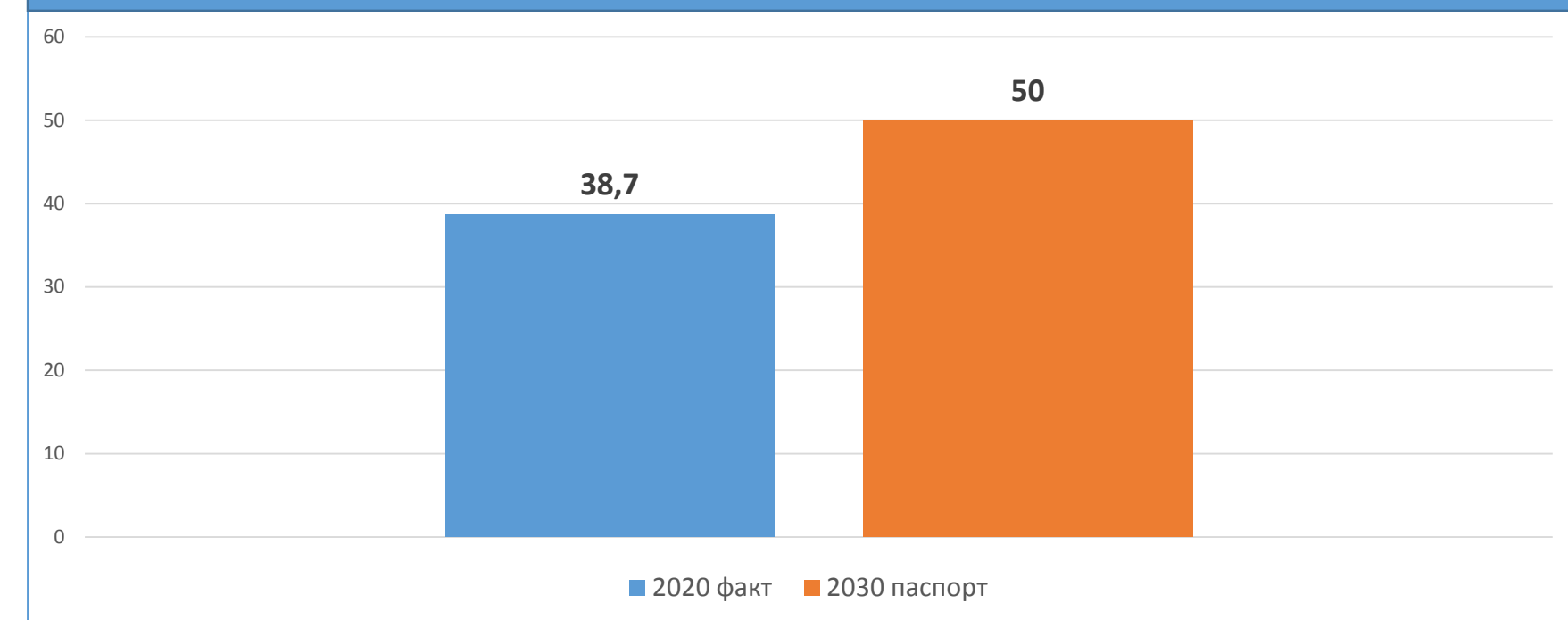
РАЗВИТИЕ ИЖС В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ежегодный ввод жилья (факт), млн. м2



- **ИЖС имеет большой потенциал для развития сектора строительства и выполнения национальных целей.**
- При этом прямое статистическое наблюдение за темпами строительства ИЖС не ведется (учитываются только зарегистрированные ИЖС).
- Гос.поддержка и стимулирование строительства ИЖС практически не осуществляются (в сравнении с МКД).

Ввод ИЖС (Нац.проект), млн. м2



- Согласно паспорту Национального проекта к 2030 году необходимо увеличить ежегодный ввод ИЖС с 36 до 50 млн.м2 (в 1,4 раза). Если учесть ежегодное сокращение эффекта от «дачной амнистии», то **фактический рост ввода ИЖС должен составить до 2 раз.**
- При определении территорий для развития ИЖС необходимо **синхронизироваться со стратегией пространственного развития Российской Федерации.**

Ключевые факторы для развития строительства ИЖС

ЗЕМЛЯ

Упрощение процедур предоставления земельных участков для ИЖС на льготных условиях, Разрешение строительства ИЖС на землях любых категорий (кроме ООПТ и сельхоз.угодий). Градостроительная подготовка земельных участков по ИЖС. Формирование банка земельных участков.

ИПОТЕКА

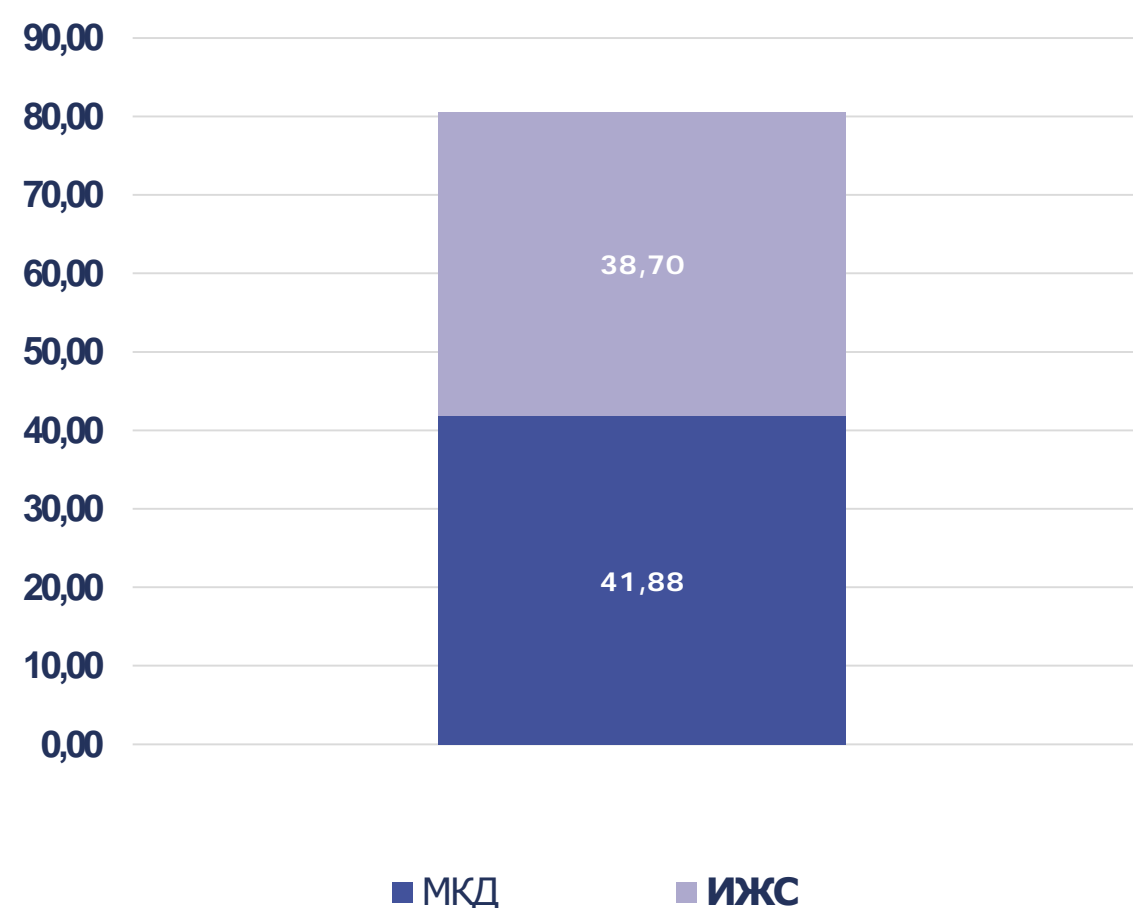
Разработка и внедрение ипотечных продуктов для ИЖС: комплексная застройка; строительство «хоз.способом»; строительство за счет потреб..кредита с рефинансированием после ввода ИЖС. Для повышения ликвидности необходимо внедрять реестр типовых проектов ИЖС.

ТЕХ.ПРИСОЕДИНЕНИЕ

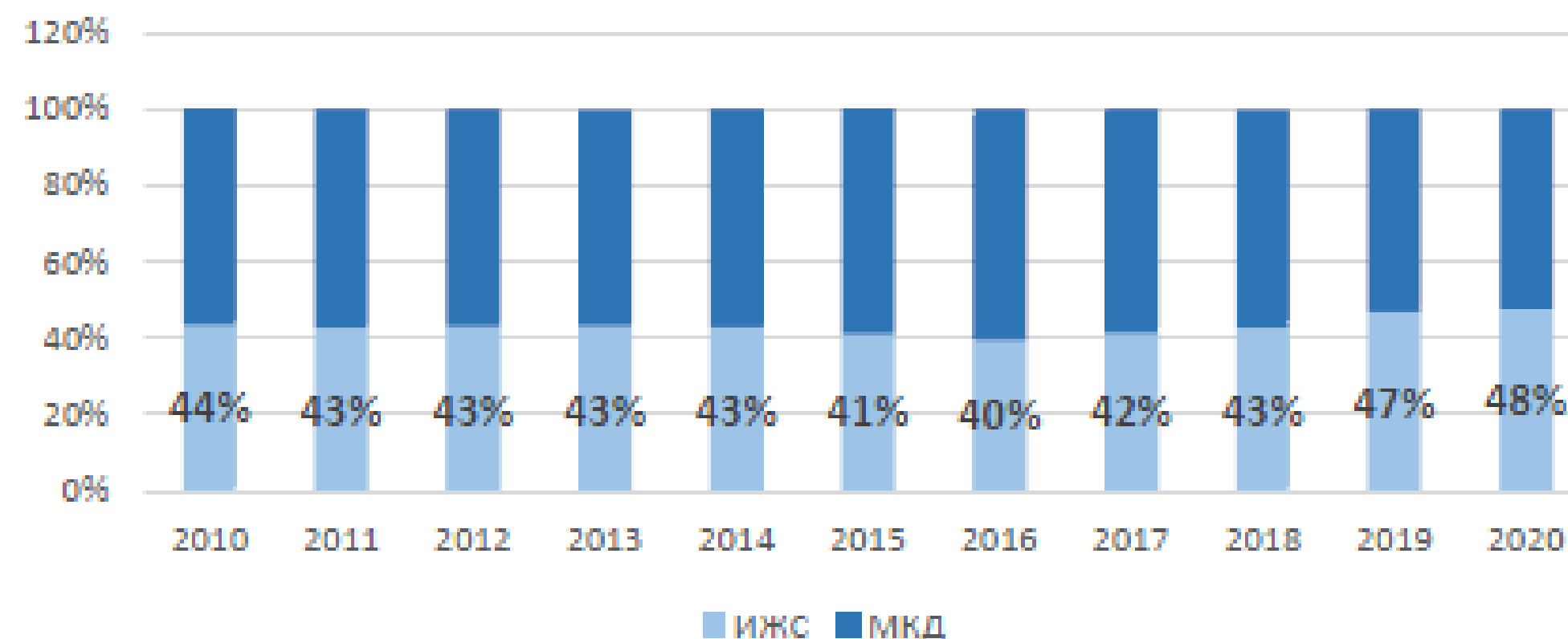
Поддержка частных застройщиков в вопросах подключения ко всем видам сетей через Региональных операторов ИЖС. Установление «выравненного платежа» за все виды сетей. Развитие системы газоснабжения бытовых потребителей в РФ.

Индивидуальное жилищное строительство: Ситуация «как есть» в Российской Федерации

Ввод жилья в России
(2020)



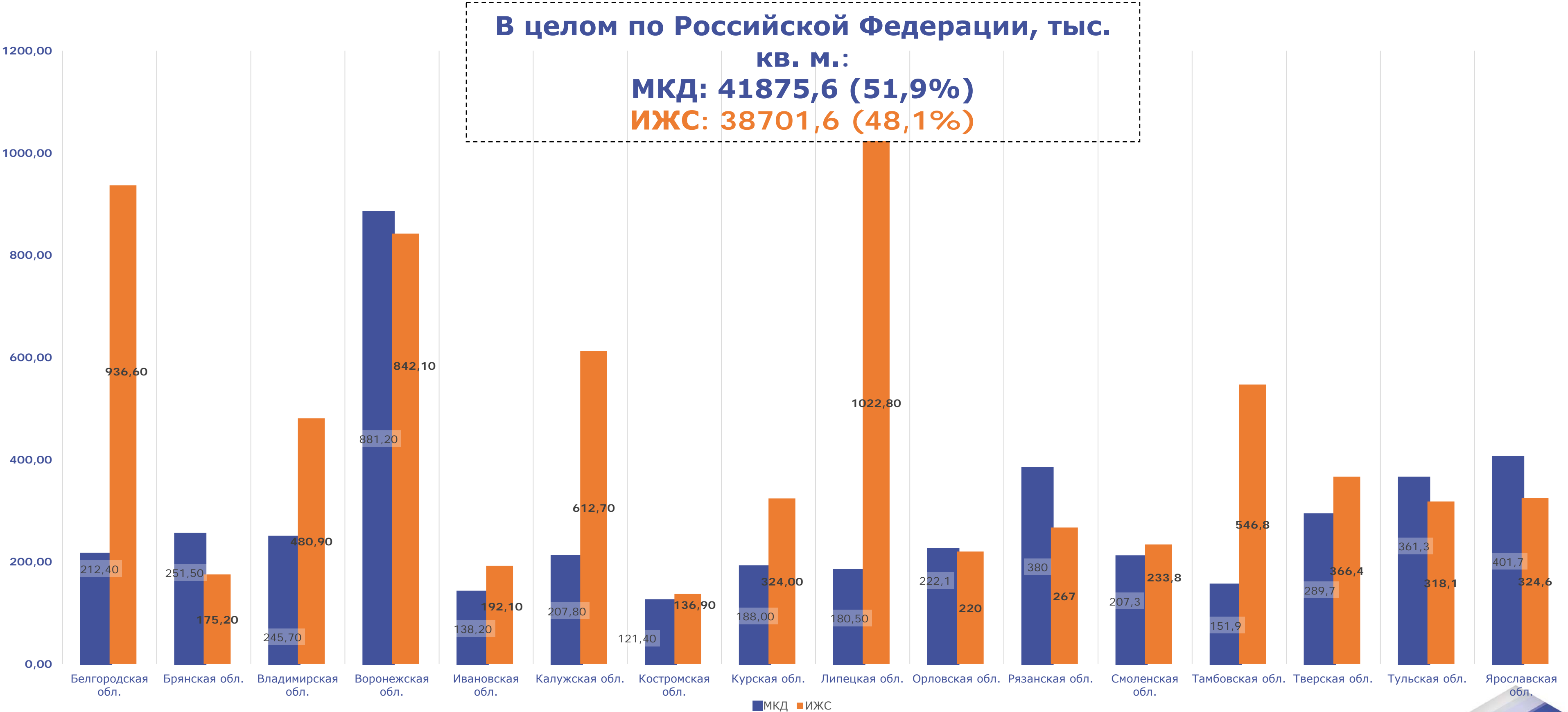
Рост доли МКД
в ежегодном объеме ввода жилья, %



Доля ввода ИЖС за 10 лет **неуклонно увеличивается (+ 5%)**. В 2020 году ввод ИЖС составил 48%. При этом **в 50 субъектах Российской Федерации доля ввода ИЖС составила от 50% до 100%**. Большая часть регионов **прирастает ИЖС, а не МКД**.

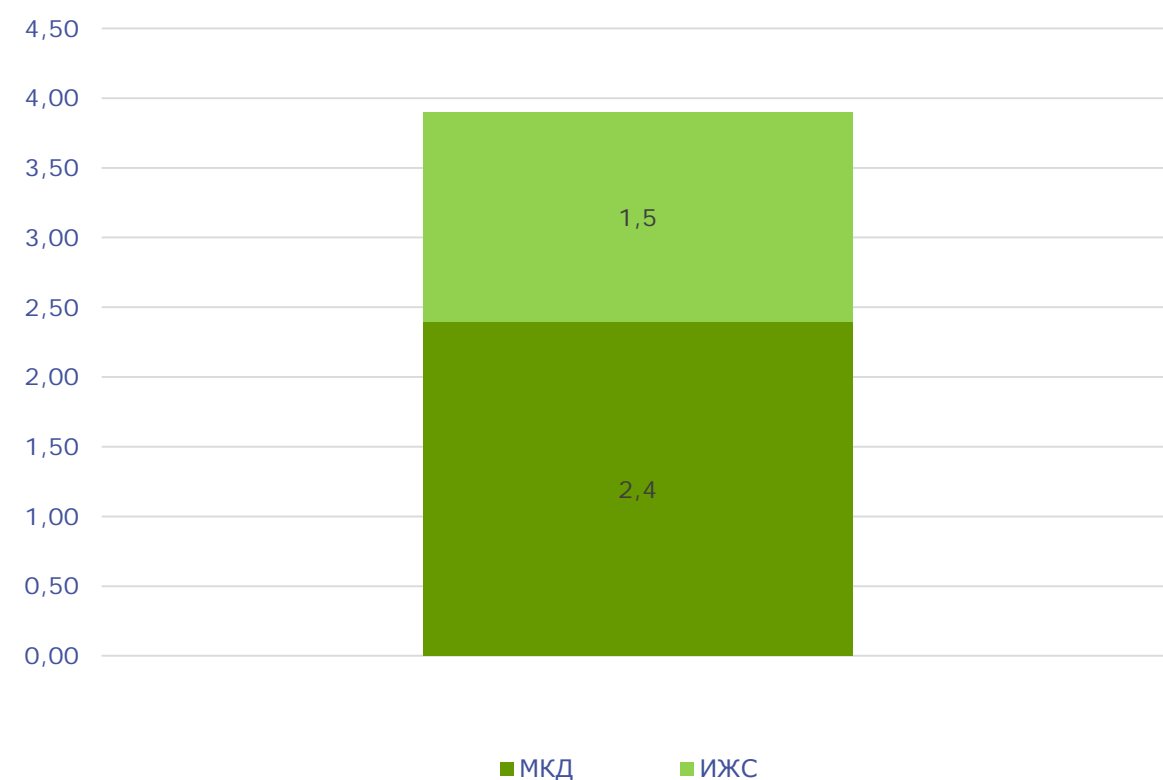
В 2019 году из 38,7 млн кв.м. введенных ИЖС **на сельских территориях было введено 24,5 млн кв.м. (63%)**. Земли населенных пунктов 1,2% (19 886,9 тыс. га), В государственной и муниципальной собственности 92,2% (1 576 822,5 тыс. га)

Соотношение МКД и ИЖС по Центральному федеральному округу в 2020 году



Индивидуальное жилищное строительство: Ситуация «как есть» в Российской Федерации

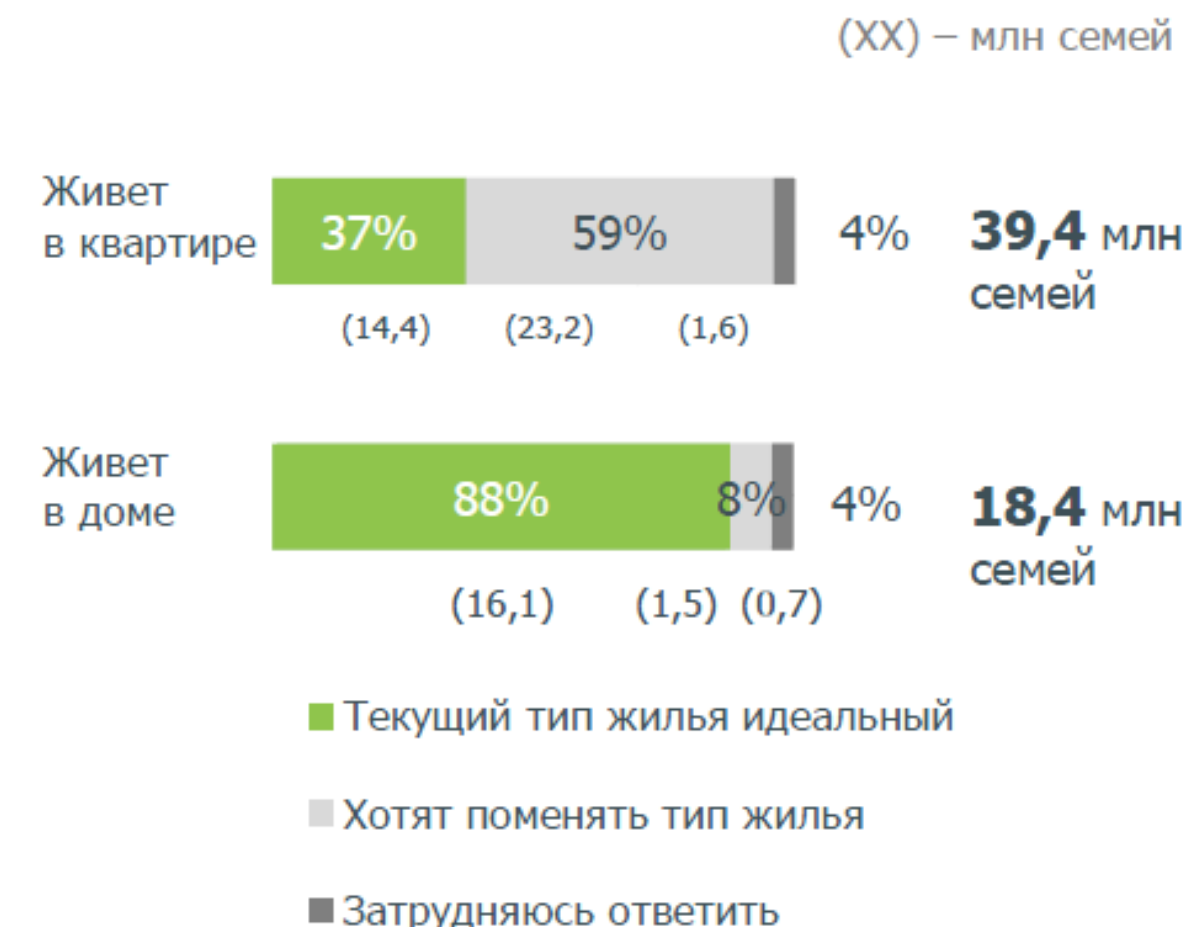
Размер жилого фонда в России (2020), млрд кв.м.



Текущий и идеальный тип жилья, %



Совпадение текущего и идеального типа жилья, %



ИЖС составляют 38,5% всего жилого фонда в России.

При этом, согласно исследования ВЦИОМ и ДОМ.РФ более половины семей, живущих в квартирах, **хотят улучшить жилищные условия и переехать в индивидуальные дома.**

Это 59% всех опрошенных (или 23,2 млн семей в целом по Российской Федерации).

Индивидуальное жилищное строительство: Ситуация «как есть» в Российской Федерации

Спрос в трехлетней перспективе

41,6 млн семей Хотят жить в индивидуальном доме

23,2 млн семей Хотят переехать в индивидуальный дом из квартиры

5,0 млн семей Планируют улучшать жилищные условия в ближайшие 3 года и обладают доходом не ниже среднего по самооценке

1,4 млн семей Не видят финансовых препятствий для осуществления мечты о переезде в индивидуальный дом в ближайшие 3 года

- Структура потенциального спроса на рынке не совпадает с идеальными представлениями о жилье
 - Всего в стране **41,6 млн семей** мечтают о доме
 - Из них **5 млн семей живет в квартирах**, в ближайшие три года планируют улучшить жилищные условия и обладают доходом не ниже среднего по самооценке

Меры поддержки граждан при строительстве индивидуальных жилых домов на сельских территориях

Социальные выплаты на строительство (приобретение) жилья

Применяется для работников АПК и социальной сферы. Собственные или заемные средства в размере 30%. Применяется для приобретения, строительство (пристройка к имеющемуся помещению), участие в долевом строительстве, завершение начатого строительства, ипотека (в т.ч. на первоначальный взнос, покрытие основного долга и %

Предоставление жилья по договору найма с последующим выкупом

Муниципалитет с работодателем заключает договор подряда на строительство. После 5 лет работы на селе гражданин выкупает жилье по цене не более 10% расчетной стоимости (выкупная цена), после 10 лет работы – по цене не более 1%

Потребительский кредит на благоустройство и обеспечение домохозяйств инженерными коммуникациями

Кредиты на благоустройство позволяют гражданам, проживающим на сельских территориях, в возрасте от 23 до 65 лет получать денежные средства в сумме от 30 тыс. до 250 тыс. руб. (жителям Дальневосточного федерального округа и Ленинградской области — до 300 тыс.) на срок от шести месяцев до пяти лет по ставке до 5%.

Сельская ипотека

Ставка по ипотеке составляет от 0,1% до 3%. Максимальная сумма займа для Дальнего Востока и Ленинградской области составляет 5 млн руб., для остальных регионов — 3 млн руб. Оформить сельскую ипотеку можно сроком до 25 лет. Первоначальный взнос — от 10%, можно использовать маткапитал. Заемщиком по этой программе может быть любой россиянин.

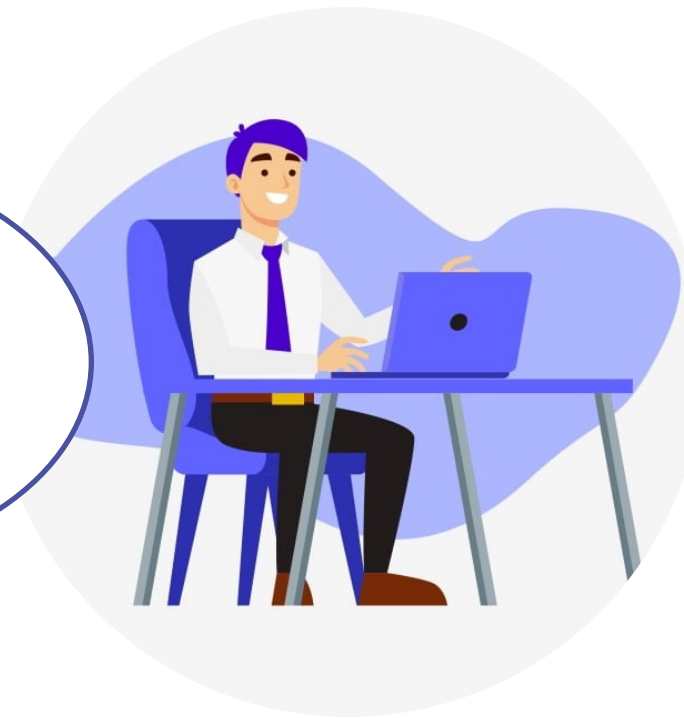
Государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий»

Прорывные инициативы в развитии ИЖС

Кредитные
продукты



Региональный
оператор



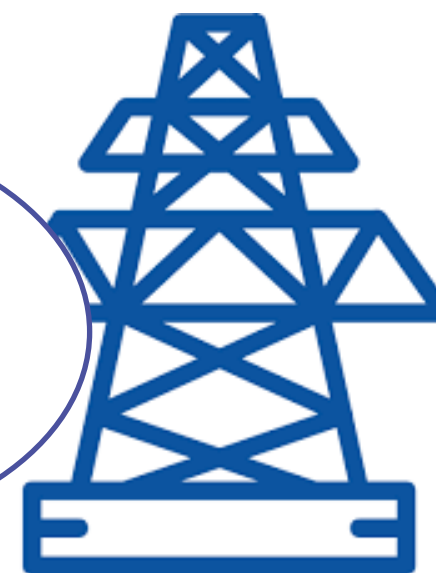
Предоставление
з/у



Каталог
типовых проектов



«Выравненный»
платеж
за
подключение
к сетям



Реестр
подрядчиков



Прорывные инициативы в развитии ИЖС

Цифровая среда



Эскроу-счета



Программа
«Стимул»



Управление
территориями



ЖСК



9