



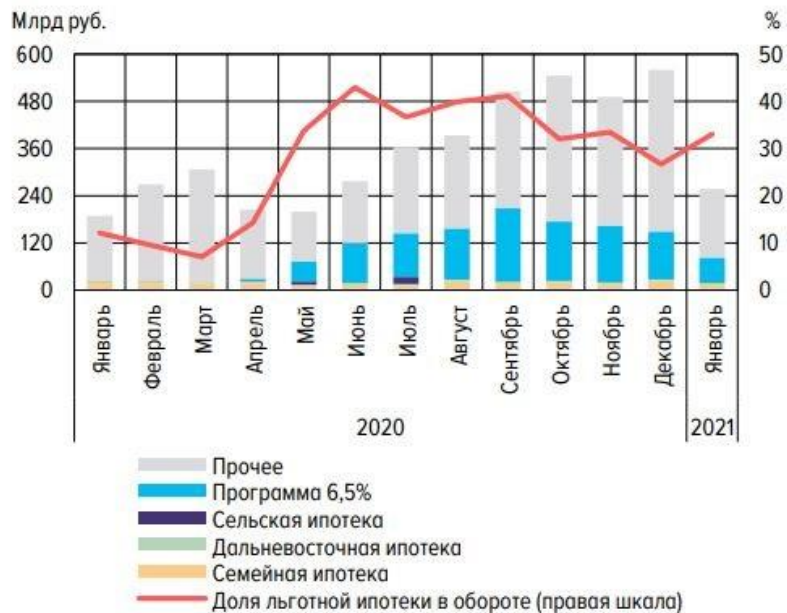
**Льготная ипотека:
эффективность и перспективы
продления программы**

14 апреля 2021

НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Снижение ставок по ипотеке положительно повлияло на достижение целей Нац.Проекта

ОБОРОТ РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

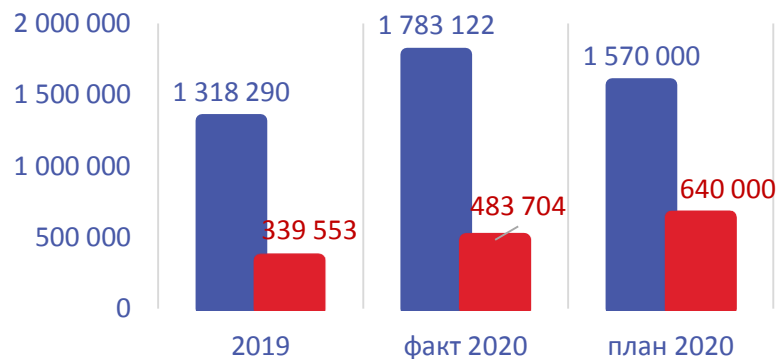


Источники: Банк России, АО «ДОМ.РФ», Минфин России, расчеты Банка России.

*Аналитическая записка Банка России от 07.04.2021

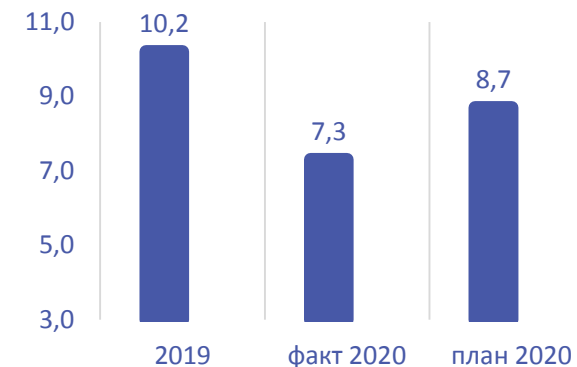
Национальный проект «Жилье и городская среда»

Количество предоставленных ипотечных кредитов, ед. (всего + из них ДДУ)



В рамках программы льготной ипотеки под 6,5%, запущенной в апреле 2020 года выдано 371,5 тыс. ИЖК

Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредитованию, %



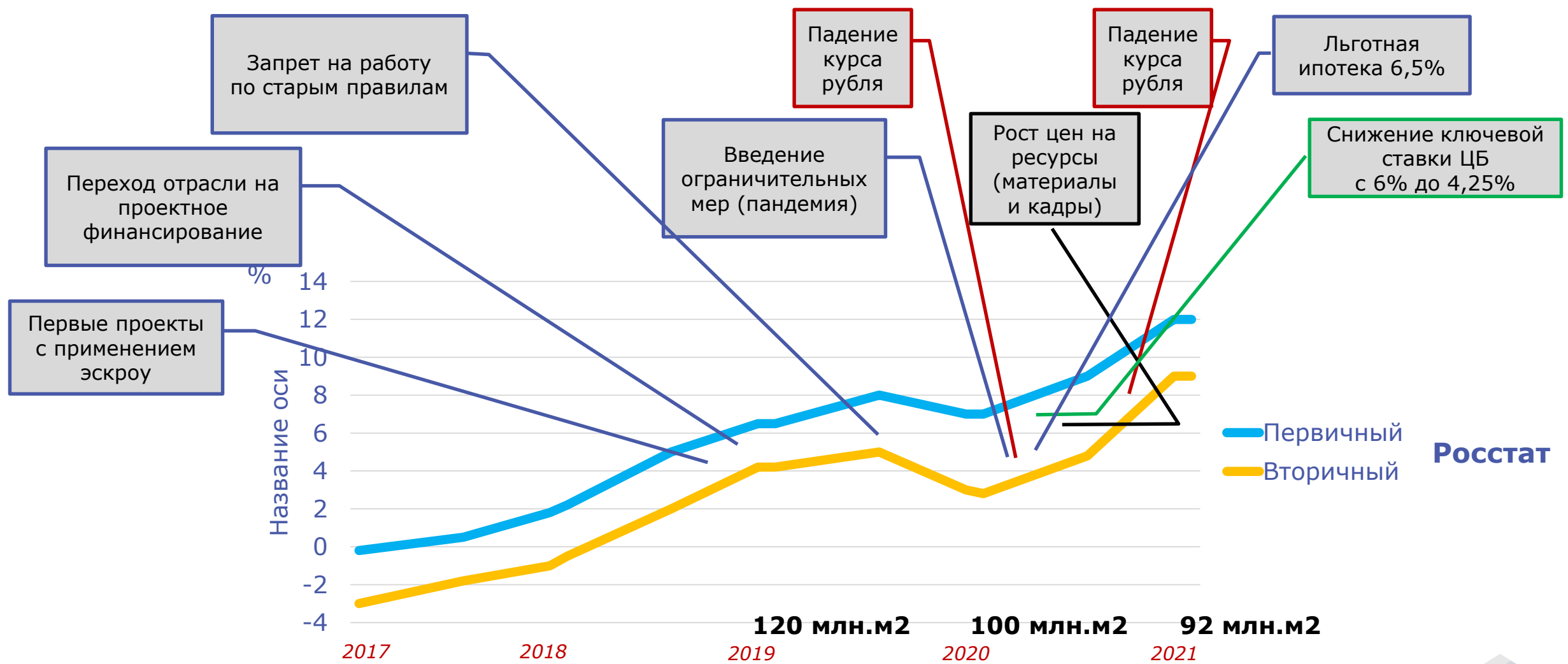
Первичный рынок = 6,29%

Вторичный рынок = 8,34%

Ключевая ставка ЦБ РФ = 4,25%

Динамика цен на жилье в 2020 году, %

(и факторы влияния)



Объем жилья, находящегося в стадии строительства

Объемы жилья, находящегося в стадии строительства, млн.м2



По оценке «Национального объединения строителей» не менее 12 млн м2 – резерв для повышения объемов жилья в строительстве за счет низкомаржинальных проектов.

Стабилизация ситуации на рынке жилищного строительства

***Перед государством сегодня
стоит двойная задача:***

***Увеличить
ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ЖИЛЬЯ***

***Сохранить
ВЫСОКИЙ
СПРОС***

Сохранение высокого уровня СПРОСА

ПРОБЛЕМЫ

- Риск снижения уровня доходов населения;
- Риск повышения ставок по ипотечным кредитам;
- Применение льготной ипотеки в регионах с низкими темпами строительства не обеспечивает поддержание спроса в рамках всего нац.проекта (по РФ).
- В ряде регионов по прежнему предлагают только «квадратные метры», вместо нового качества среды для жизни;

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- ✓ **Новое ипотечное меню:**
 - льготная 6,5% (для перечня субъектов РФ)
 - семейная (2 ребенка и более) 4-5%,
 - сельская 3%,
 - ИЖС 5-6%,
 - первое жильё 6% и пр.
- ✓ Долгосрочный характер поддержки (**при стабильных и долгосрочных условиях поддержки не будет резких всплесков спроса, стимулирующих рост цен**)
- ✓ Стимулирование проектов в рамках которых комплексно решаются вопросы **улучшения городской среды.**

Необходимые меры по увеличению ПРЕДЛОЖЕНИЯ жилья

| ПРОБЛЕМЫ | ПРЕДЛОЖЕНИЯ |
|---|--|
| Высокие требования к заемщикам-застройщикам по проектному финансированию (доходность проектов, собственный капитал, требования к залогу) | <ul style="list-style-type: none">- Корректировка Положения Банка России 590-П,- Стандартизация кредитного продукта. |
| Высокая финансовая нагрузка на застройщика и отсутствие механизмов её снижения (комиссии банков, строительство соц.объектов, подключение к сетям) | <ul style="list-style-type: none">- Упразднение дополнительных комиссий банка,- Поэтапное раскрытие счетов эскроу,- Развитие использования инфраструктурных облигаций, Расширение программы «Стимул» (социальные объекты за счет бюджета или в рамках инвестиционных контрактов) |
| Снижение интереса к строительству в малых городах и по низкомаржинальным проектам | <ul style="list-style-type: none">- Расширение поддержки малых застройщиков и низкомаржинальных проектов |
| Дополнительные финансовые риски в спорах по качеству жилья с юридическими компаниями | <ul style="list-style-type: none">- Введение обязательного досудебного порядка разрешения спора,- Исключение жилищного строительства из предмета регулирования Закона о защите прав потребителей,- Классификация недостатков, требования к экспертам. |
| Ограничения при вовлечении земельных участков в оборот | <ul style="list-style-type: none">- Пересмотр всех ЗОУИТ,- Изменение регулирования жилой застройки в границах ПАТ,- Развитие механизма «Аукцион за долю» |
| Сохраняется значительное количество административных и контрольно-надзорных процедур на уровне ОМС и субъектов РФ сверх исчерпывающего перечня «федеральных процедур» | <ul style="list-style-type: none">- Перевод всех процедур, включая техприсоединение, на единую цифровую платформу (унификация, цифровизация, «одно окно»). |

Роль сохранения низких ставок по ипотеке для развития рынка

- ❖ При сохранении высокого спроса, уровень предложения будет расти (увеличение текущих объемов строительства),
- ❖ Гарантия соблюдения сроков ввода домов, достраивающихся в «старых» правилах
- ❖ Развитие конкурентной среды в локации при поддержке малых застройщиков (при совокупности мер)
- ❖ Достижение целевых показателей Национального проекта «Жилье и городская среда»



123242, г. Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3



info@nostroy.ru
www.nostroy.ru



раб. тел.: + 7 (495) 987-31-50



НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ