

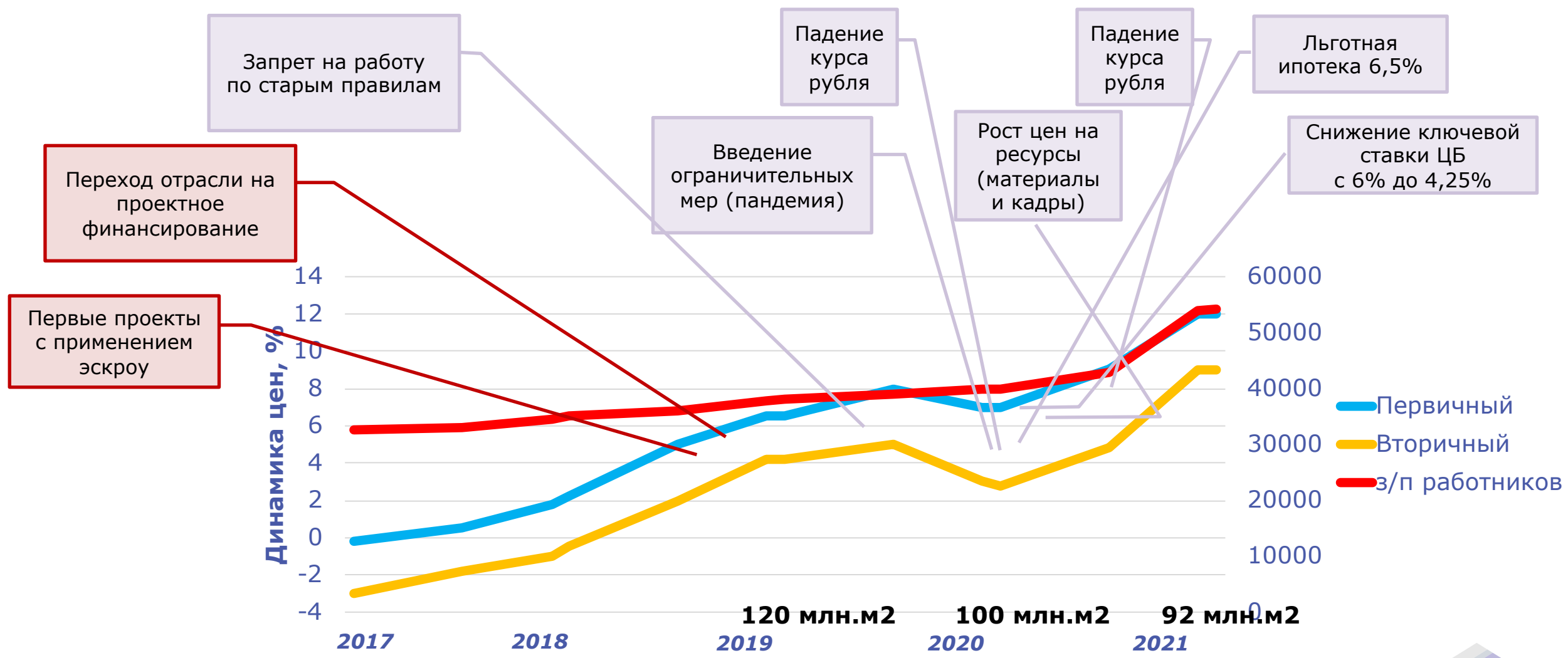
**Цены на жилье.
Факторы влияния.**

16 июня 2021

НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Динамика цен на жилье в 2020 году, %

(и факторы влияния)

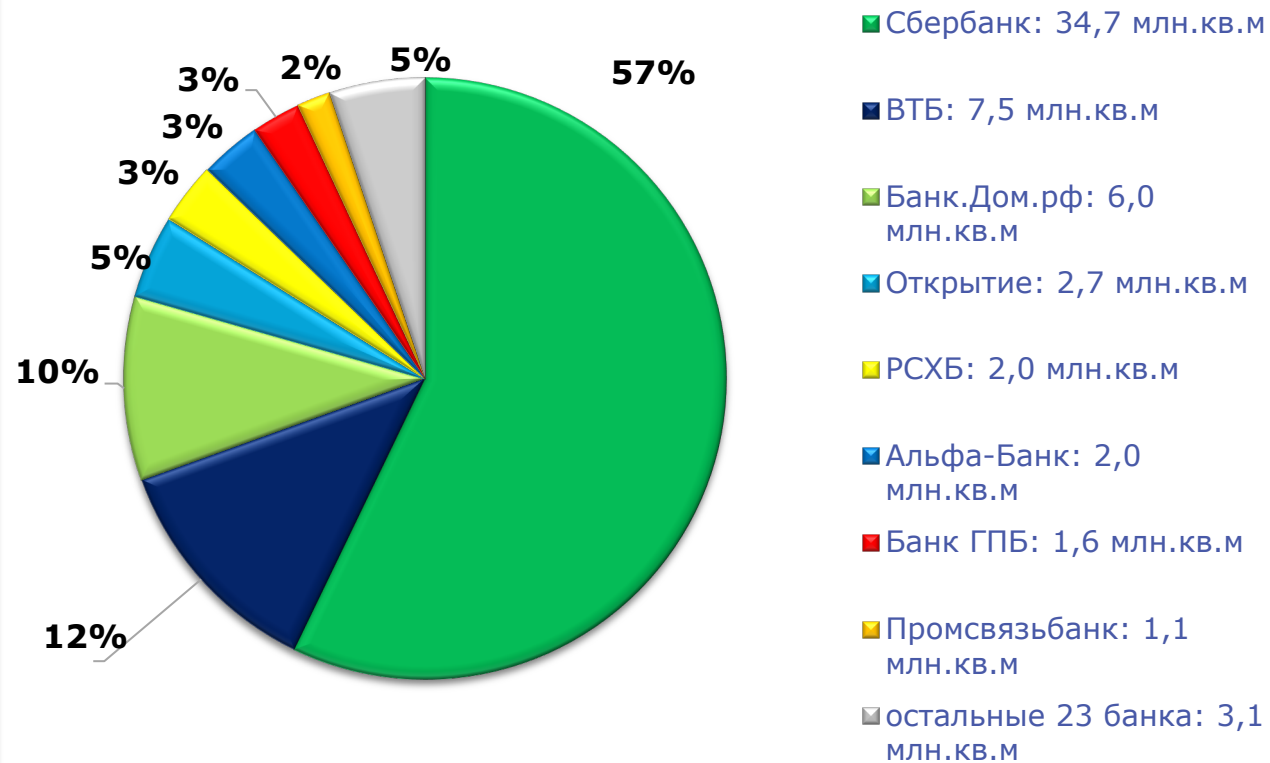


Текущие показатели

Объем строящегося жилья МКД в Российской Федерации 96,5 млн м2 (3 270 ЮЛ)

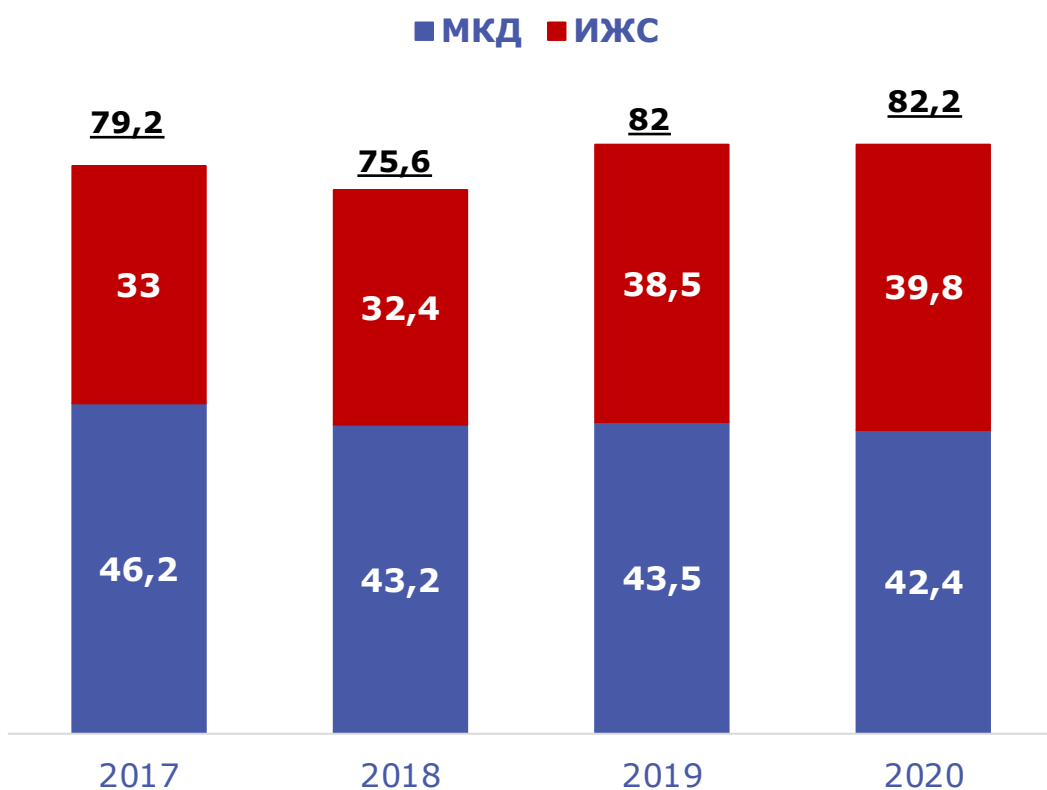


Обеспечение рынка финансированием



Влияние проектного финансирования на сегмент жилищного строительства

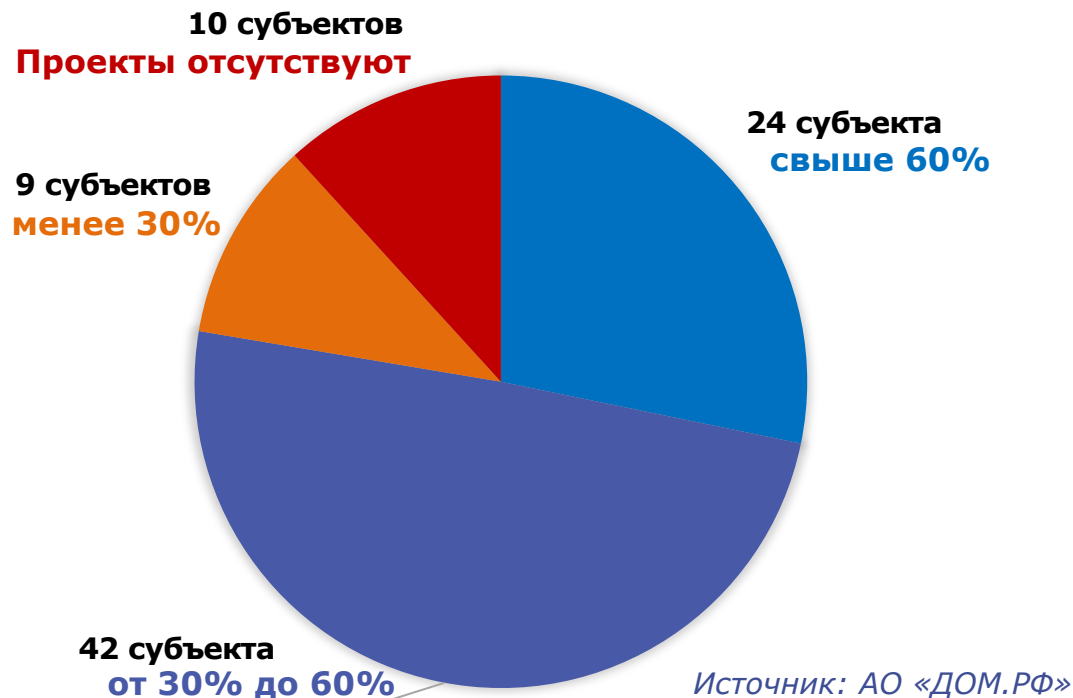
Объем ввода жилья, млн.м2



Объемы жилья, находящегося в стадии строительства, млн.м2



Проникновение проектного финансирования в субъектах Российской Федерации



Субъекты Российской Федерации, участвующие в государственной программе субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства (постановление Правительства от 30.04.2020 № 629)



По оценке Правительства России
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 7% (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 эксроу,- 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»).

Эффекты от реализации комплекса мер по совершенствованию проектного финансирования

- ❖ 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