

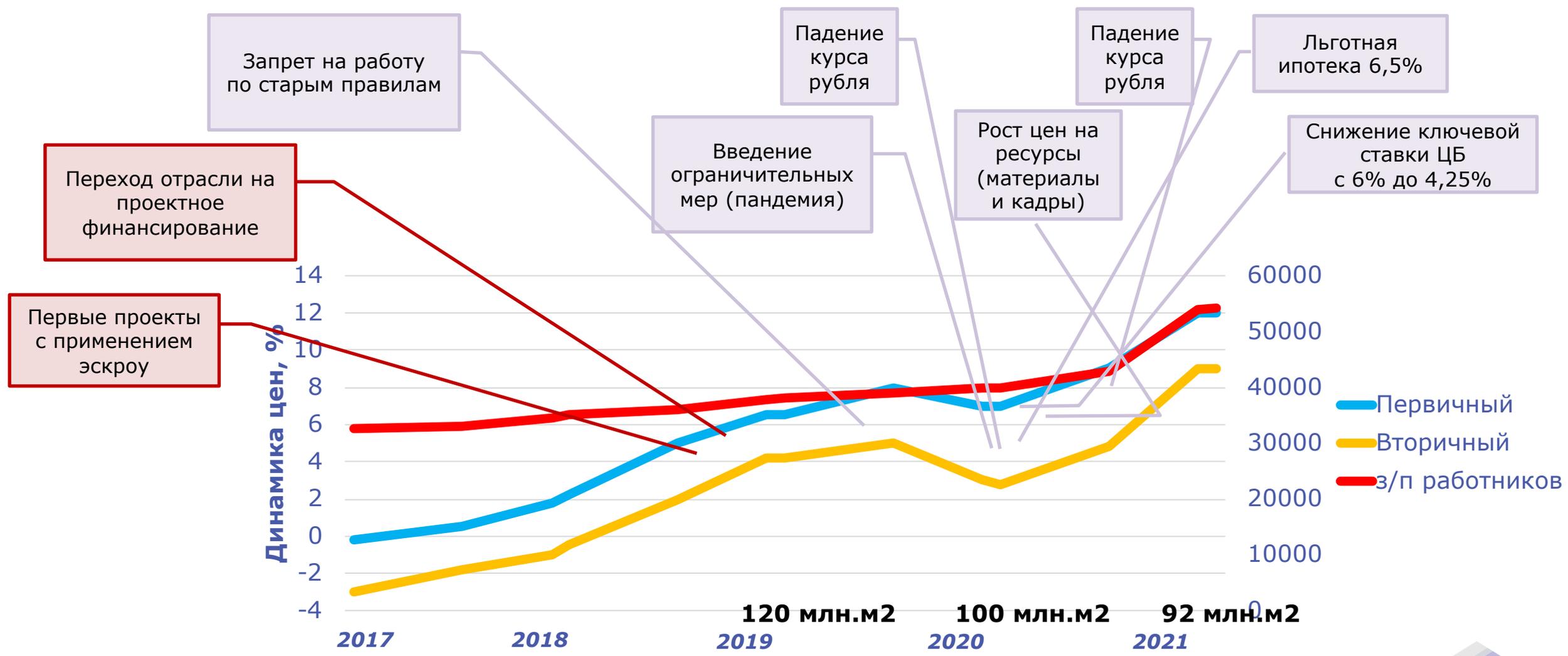
**Цены на жилье.  
Факторы влияния.**

**16 июня 2021**

**НОСТРОЙ**  
НАЦИОНАЛЬНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

# Динамика цен на жилье в 2020 году, %

(и факторы влияния)

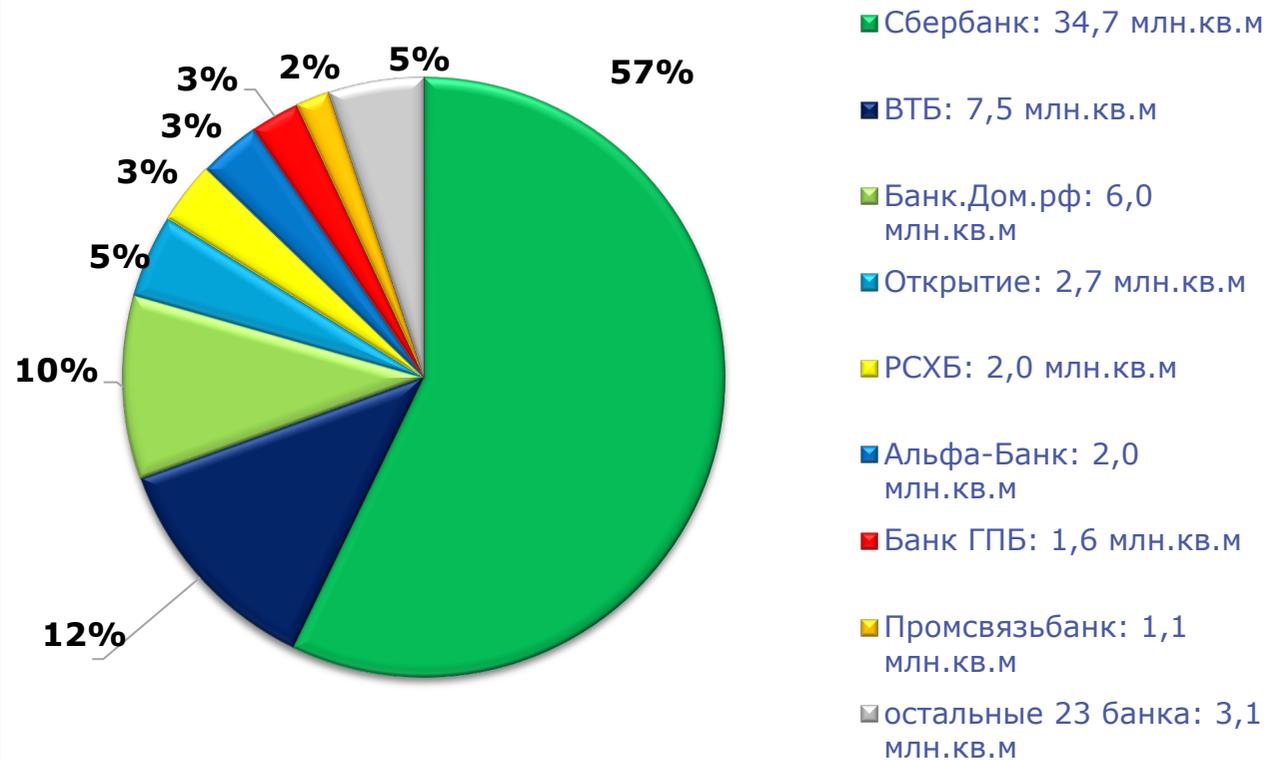


# Текущие показатели

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

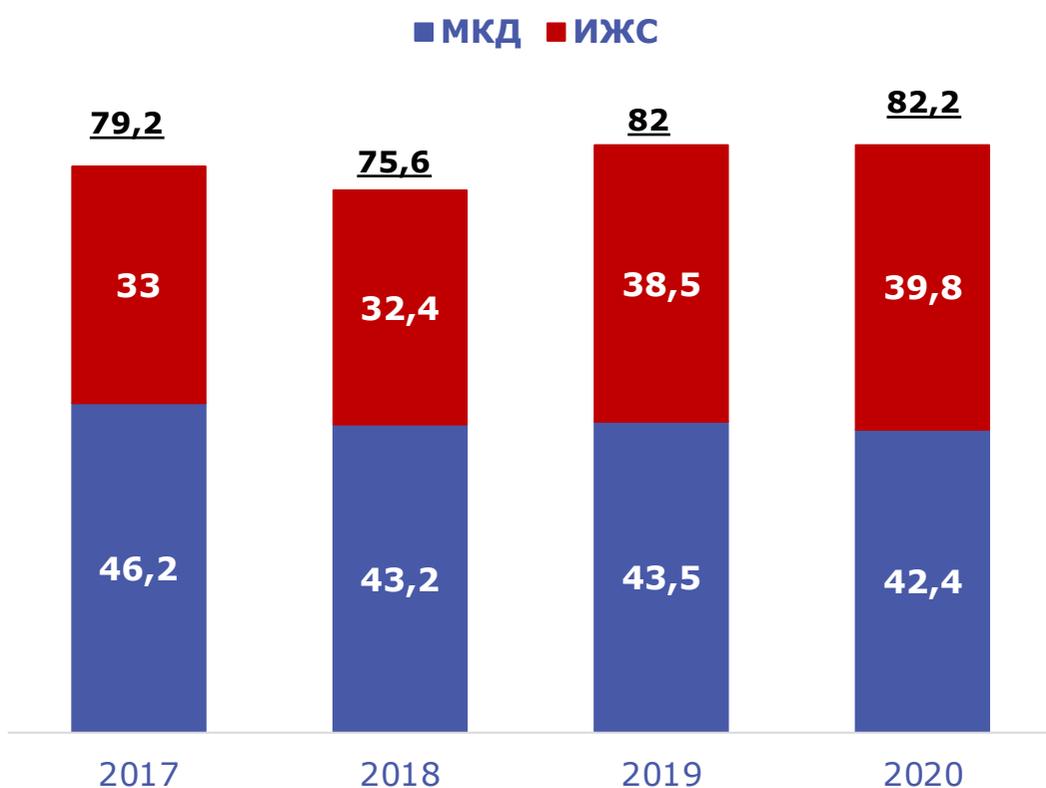


## Обеспечение рынка финансированием



# Влияние проектного финансирования на сегмент жилищного строительства

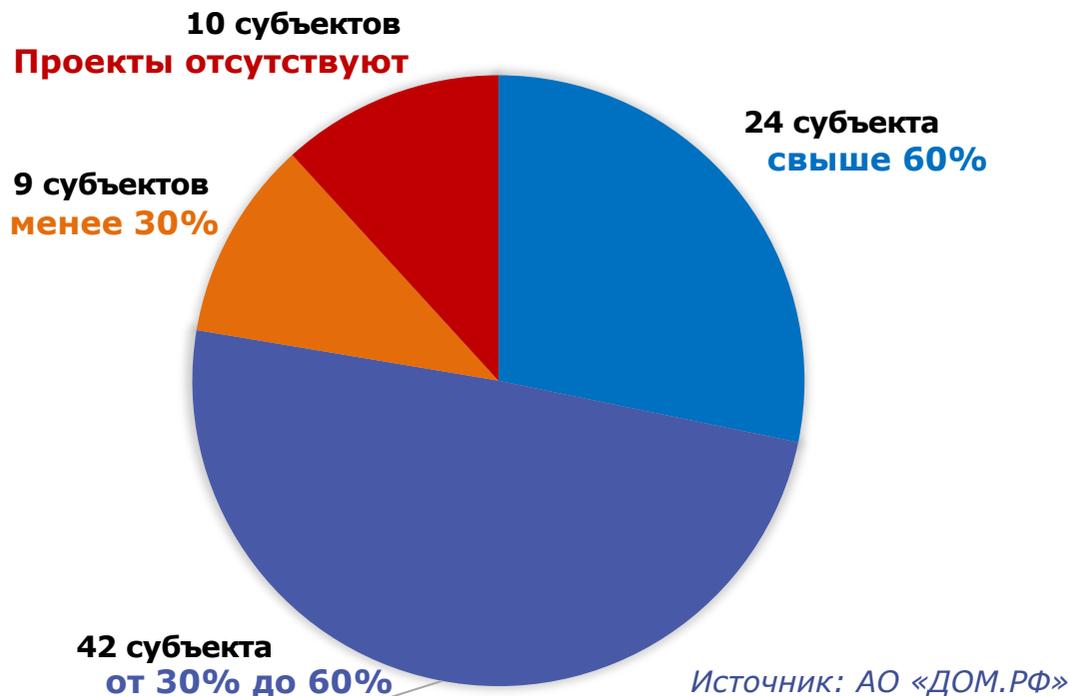
## Объем ввода жилья, млн.м2



## 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 м<sup>2</sup>** – 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"><li>- Корректировка Положения Банка России 590-П,</li><li>- Стандартизация кредитного продукта.</li></ul>
Высокая финансовая нагрузка на застройщика и отсутствие механизмов её снижения (комиссии банков, строительство соц.объектов, подключение к сетям)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Упразднение дополнительных комиссий банка,</li><li>- Поэтапное раскрытие счетов эксроу,</li><li>- Развитие использования инфраструктурных облигаций, Расширение программы «Стимул» (социальные объекты за счет бюджета или в рамках инвестиционных контрактов)</li></ul>
Снижение интереса к строительству в малых городах и по низкомаржинальным проектам	<ul style="list-style-type: none"><li>- Расширение поддержки малых застройщиков и низкомаржинальных проектов</li></ul>
Дополнительные финансовые риски в спорах по качеству жилья с юридическими компаниями	<ul style="list-style-type: none"><li>- Введение обязательного досудебного порядка разрешения спора,</li><li>- Исключение жилищного строительства из предмета регулирования Закона о защите прав потребителей,</li><li>- Классификация недостатков, требования к экспертам.</li></ul>
Ограничения при вовлечении земельных участков в оборот	<ul style="list-style-type: none"><li>- Пересмотр всех ЗОУИТ,</li><li>- Изменение регулирования жилой застройки в границах ПАТ,</li><li>- Развитие механизма «Аукцион за долю»</li></ul>
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"><li>- Перевод всех процедур, включая техприсоединение, на единую цифровую платформу (унификация, цифровизация, «одно окно»).</li></ul>

# 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](mailto:info@nostroy.ru)  
[www.nostroy.ru](http://www.nostroy.ru)



раб. тел.: + 7 (495) 987-31-50



**НОСТРОЙ**  
НАЦИОНАЛЬНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ