



ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ
ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ

Доступность жилья в России. *Реальность и перспективы*



Исследование проведено федеральной компанией «Этажи»

Участники:

**эксперты по недвижимости
из 160 городов присутствия
федеральной компании «Этажи»**

Блоки заданных вопросов:

#1

Что сейчас влияет на политику ценообразования на рынке жилья и как можно повысить доступность жилья?

#2

Какие перспективы у рынка загородного жилья и как можно увеличить объём ввода в этом сегменте?

#3

Как повысить доступность ипотеки для массового покупателя и какие сложности существуют сейчас в сфере ипотечного кредитования?

Результаты опроса

01 Основные причины роста цен на жилье?

55 % дисбаланс спроса и предложение на рынке первичного жилья (дефицит предложения при высоком спросе)

30 % существенный рост стоимости строительных материалов и земельных участков

15 % другое (в том числе: повышение класса комфортности жилья, увеличение требований к обеспечению социальной инфраструктурой, введение эскроу-счетов)

02 Что может повысить доступность жилья для массового покупателя?

42 % повышение объёма предложения и конкуренции на рынке первичного жилья

21 % внесение изменений в проектное финансирование, в том числе рассмотреть вопрос поэтапного раскрытия эскроу-счетов, особых условий для малых и новых застройщиков, а для крупных — разработать меры государственной поддержки и гарантий для выхода в другие регионы

19 % снижение себестоимости строительства за счёт сокращения затрат девелоперов на земельные участки, обеспечение их инфраструктурой, в том числе социальной

18 % другое (в том числе: генеральное планирование территорий городов и повышение доли комплексной застройки территорий, долгосрочная ипотечная политика, с целью оптимального соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости, развитие ИЖС)

Результаты опроса

03

Почему, на ваш взгляд, средняя цена квадратного метра в соседних регионах России могут существенно отличаться?

- 33 %** традиционное отличие в разнице цен в регионах
- 24 %** цены адаптированы под покупательскую способность населения региона
- 22 %** разное соотношение спроса и предложение на рынке жилья
- 11 %** разница в стоимости земельных участков и созданию инфраструктуры
- 10 %** другое (в том числе: низкая конкуренция на рынке жилья, разный класс жилья, разные цены на строительные материалы)

04

Становится ли загородное жилье более доступным?

- 73 %** доступность загородного жилья снижается
- 16 %** остаётся на прежнем уровне
- 11 %** доступность загородного жилья растёт

Результаты опроса

05

Что может повысить доступность загородного жилья?

- 25 %** выделение дополнительных земельных участков для комплексной индивидуальной застройки
- 23 %** повышение комфортных условий проживания в дачных сообществах
- 22 %** создание института частно-государственное партнёрства в освоении новых территорий под ИЖС
- 18 %** упрощение ипотечных программ на покупку и строительство индивидуальных жилых домов
- 12 %** создание базы типовых проектов домов для самостоятельного индивидуального строительства с целью упрощения процедур оценки и кредитования
- 20 %** другое

06

Как повысить доступность и привлекательность ипотечного кредитования для массового потребителя?

- 38 %** снизить требования к первоначальному взносу, в том числе за счёт применения его альтернативных вариантов
- 22 %** упростить механику продажи ипотечных квартир, приобретённых с использованием средств материнского капитала
- 16 %** создать механизмы кредитования для покупки жилья с привлечением гарантий работодателя заёмщика
- 12 %** пересмотреть механизмы оценки и страхования для покупки индивидуальных жилых домов, не исключая участие государства в качестве гаранта
- 12 %** другое (в том числе: повысить одобряемость ипотечным программам за счет элементов лизинга)



Выводы
и предлагаемые
инициативы

Выводы и предлагаемые инициативы:




Строительная логистика и стоимость земельных участков

Существенная разница в средней стоимости квадратного метра в соседних регионах страны свидетельствуют о наличии влияния регионального фактора на себестоимость строительства, а также баланса между спросом и предложением. Необходимо инициировать анализ себестоимости строительства в различных регионах, с целью оптимизации затрат и сдерживания роста цены. В том числе налаживать логистические цепочки внутри страны, чтобы исключать дефицит строительных материалов в одном регионе при его профиците в другом.



Выводы и предлагаемые инициативы:



Эскроу-счета для малых застройщиков

Для перспективного развития строительной отрасли, необходима трансформация существующей системы эскроу-счетов и создание упрощенного варианта открытия проектного финансирования для малых застройщиков, что привлечёт в отрасль новые строительные компании, которым сейчас сложно получить проектное финансирование при малых объёмах или при отсутствии уже успешно реализованных проектов.



#2

Выводы и предлагаемые инициативы:




Генплан и выделение зон

Сочинский мораторий на точечную застройку один из ярких примеров необходимости контроля за долгосрочной стратегией развития городов, что позволит оптимизировать затраты на освоение территорий под застройку

#3

Выводы и предлагаемые инициативы:



Государственно-частное партнёрство в ИЖС

Необходимо инициировать проведение инвентаризацию земельного фонда вблизи городов, с целью выделения зон перспективной индивидуальной застройки, возможно, рассмотреть варианты государственно-частного партнёрства при реализации проектов комплексной коттеджной застройки для обеспечения ее всей необходимой инфраструктурой.

#4

Выводы и предлагаемые инициативы:



Ипотечная стратегия

Отсутствие долгосрочной и прозрачной стратегии развития ипотечного кредитования приводит к постоянному раскачиванию рынка недвижимости, когда покупатели создают ажиотажный спрос из-за риска повышения ипотечных ставок, приводя к дисбалансу спроса и предложения, а застройщики строят умеренные планы по наращиванию объёмов строительства из-за постоянно существующих рисков снижения доступности ипотеки для массового потребителя. Необходимо инициировать принятие долгосрочной стратегии ипотечного кредитования



#5

Выводы и предлагаемые инициативы:



Налоговый вычет на первоначальный взнос

Рассмотреть возможность повышения доступности ипотечных кредитов, в том числе за счёт изменения процедуры выплаты налогового вычета, что позволило бы использовать его в качестве первоначального взноса при покупке жилья с привлечением заёмных средств.

#6

Выводы и предлагаемые инициативы:




Трансформация дач

С целью эффективного развития ИЖС на дачных землях, необходимо произвести трансформацию существующих дачных сообществ, поскольку после разрешения регистрации на дачах, эта категория выросла в спросе, но из-за проблем с коммуникациями, дорогами и существующей задолженностью у дачных сообществ, большим объёмом неиспользуемых земельных участков, создать комфортные и безопасные условия для проживания в таких локациях крайне проблематично. Нужны государственные механизмы управления этим жилым фондом, возможно, с привлечением частных инвестиций

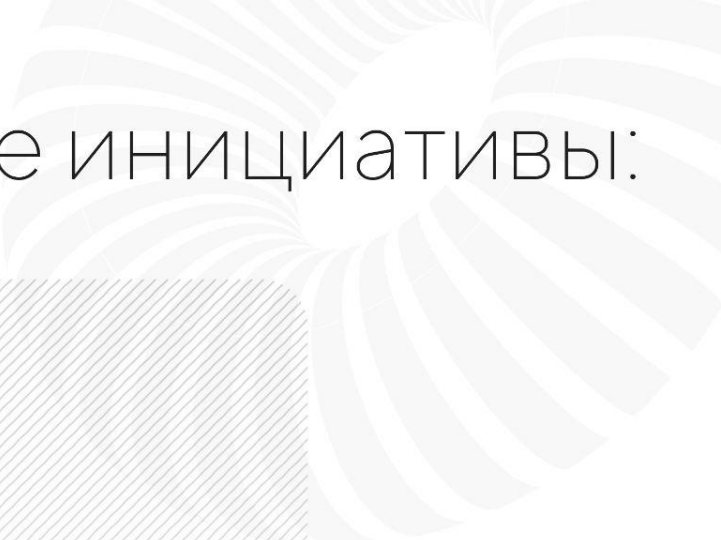


Выводы и предлагаемые инициативы:



Гарантии для растущих девелоперов

Для расширения географии строительства в ситуации с неопределенными перспективам по спросу на первичном рынке в регионах, необходима система государственных гарантий и субсидий для застройщиков при выходе в новые регионы. Нужен льготный период кредитования, либо отсрочка платежей до ввода домов и раскрытия эскроу для адаптации застройщиков в новом регионе.



#8

Выводы и предлагаемые инициативы:



Упрощение процедуры продажи квартир, приобретённых с привлечением заёмных средств и маткапитала

Предлагается разрешить возможность замены объекта, в котором существует обязанность выделение долей несовершеннолетним, по согласованию с органами опеки без необходимости выделять их при продаже объекта, находящегося в залоге у банка, когда это делается с целью улучшения жилищных условий.

