



Практическая конференция МАЛОЭТАЖНЫЙ ФОРМАТ: вся правда о рынке загородной недвижимости (Часть 2)

Валерий Казейкин

Заместитель координатора Программы Государственной Думы по
развитию малоэтажного жилищного строительства «Свой дом»

Член Экспертного совета Правительства РФ

Член Общественного совета Министерства строительства и ЖКХ



Практическая конференция
**МАЛОЭТАЖНЫЙ ФОРМАТ: вся правда о рынке загородной
недвижимости (Часть 2)**

Часть II: Финансовые мотиваторы рынка

Государственные инициативы, нацеленные на стимулирование развития рынка загородной недвижимости?

Что необходимо предпринять, чтобы увеличить долю ипотечного кредитования в малоэтажном секторе?

Как отмена госипотеки повлияет на спрос в сегменте загородного жилья?

Каковы сегодня самые популярные инструменты приобретения жилья на рынке загородной недвижимости?



Новые законодательные инициативы в области жилищного строительства

2016 г стал рекордным по количеству законов в области строительства. Радикальные изменения претерпел закон «О долевом строительстве жилья» (214-ФЗ) – привлечение застройщиком средства граждан для строительства малоэтажных сблокированных домов более трех блоков, подпадает под действие 214-ФЗ, также отдельные статьи закона «О рекламе» - проектная декларация становится обязательным документом, с которым можно прийти в суд, «О банкротстве» - приоритет требований граждан—участников долевого строительства. и Уголовного кодекса РФ - установлена уголовная ответственность за привлечение денежных средств граждан для строительства жилья в нарушение требований 214-ФЗ, юридические лица не имеют права быть членами ЖСК. Социальная инфраструктура может строиться на средства дольщиков в том случае, если она подлежит передаче в муниципальную собственность в соответствии с договором, который застройщик заключил с муниципалитетом. Введены требования к уставному капиталу на застройщиков. Создание компенсационного фонда в области долевого строительства жилья



Поручения президента по совершенствованию долевого строительства, ипотечного кредитования и развитию жилищных накопительных программ

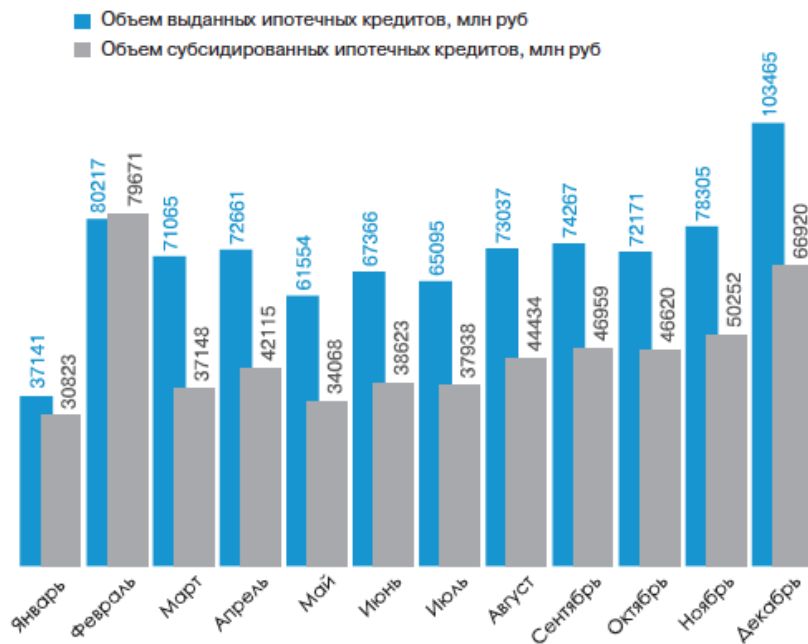
Поручение Президента РФ от 11.06.2016 г. № Пр-1138ГС (Пункт 6 в) по которому **Правительству РФ** совместно с органами исполнительной власти **субъектов РФ** поручено принять комплекс мер, направленных на: повышение уровня защиты прав граждан участников **долевого строительства**, а также обеспечение прозрачности деятельности застройщиков (Пункт 1 г) на повышение доступности и дальнейшее снижение ставки по ипотечным кредитам (Пункт 2 г), обеспечение развития различных форм **кооперации для строительства жилья** (Пункт 6 в), освобождение от налога на прибыль строительных организаций при безвозмездной передаче ими объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в государственную и муниципальную собственность (Пункт 2 д) а Полномочным представителям Президента РФ в федеральных округах обеспечить контроль исполнения поручений (Пункт 8).



Как отмена госипотеки повлияет на спрос в сегменте загородного жилья?

В рамках реализации программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение жилья на первичном рынке в период с 1 марта 2015 г. до 1 января 2017 г. **выдано 513 237 ипотечных кредита на общую сумму 927,99 млрд. рублей, что потребовало выделения из федерального бюджета 11,85 млрд. рублей.**

СУБСИДИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

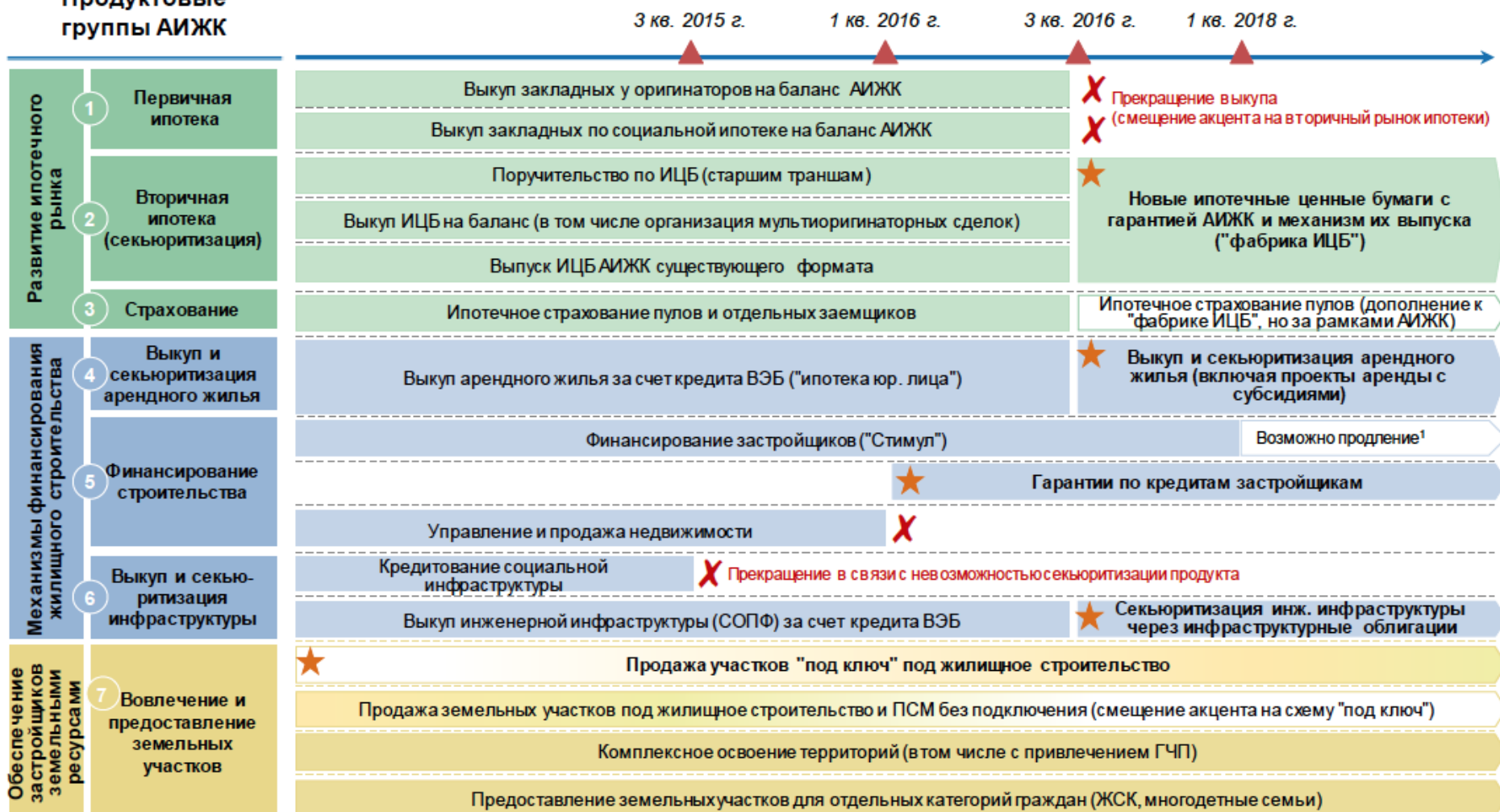




Государственные инициативы, нацеленные на стимулирование развития рынка жилой недвижимости

Новая стратегия АИЖК

Продуктовые группы АИЖК



1. Продление программы зависит от изменения объемов, сроков и целевого назначения кредита ВЭБ.

★ Продукты-локомотивы АИЖК (приоритетные продукты).



Государственные инициативы, нацеленные на стимулирование развития рынка жилой недвижимости

НАПРАВЛЕНИЕ СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ «ИПОТЕКА И АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЁ»

ЦЕЛИ

УВЕЛИЧЕНИЕ ТЕМПОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ

88 млн м²



2018 год

100 млн м²



2020 год

УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1 млн кредитов



2018 год

1,2 млн кредитов



2020 год

ИНСТРУМЕНТЫ

- ☑ вовлечение неэффективно используемых земель в городах, включая промышленные зоны
- ☑ финансирование строительства объектов инфраструктуры в рамках реализации проектов комплексного освоения территории
- ☑ формирование ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг и внедрение электронных закладных



**АИЖК РЕАЛИЗУЕТ «ПИЛОТНЫЕ»
ПРОЕКТЫ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ**



Государственные инициативы, нацеленные на стимулирование развития рынка жилой недвижимости

ФОРМИРОВАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

ЦЕЛИ К 2020 ГОДУ

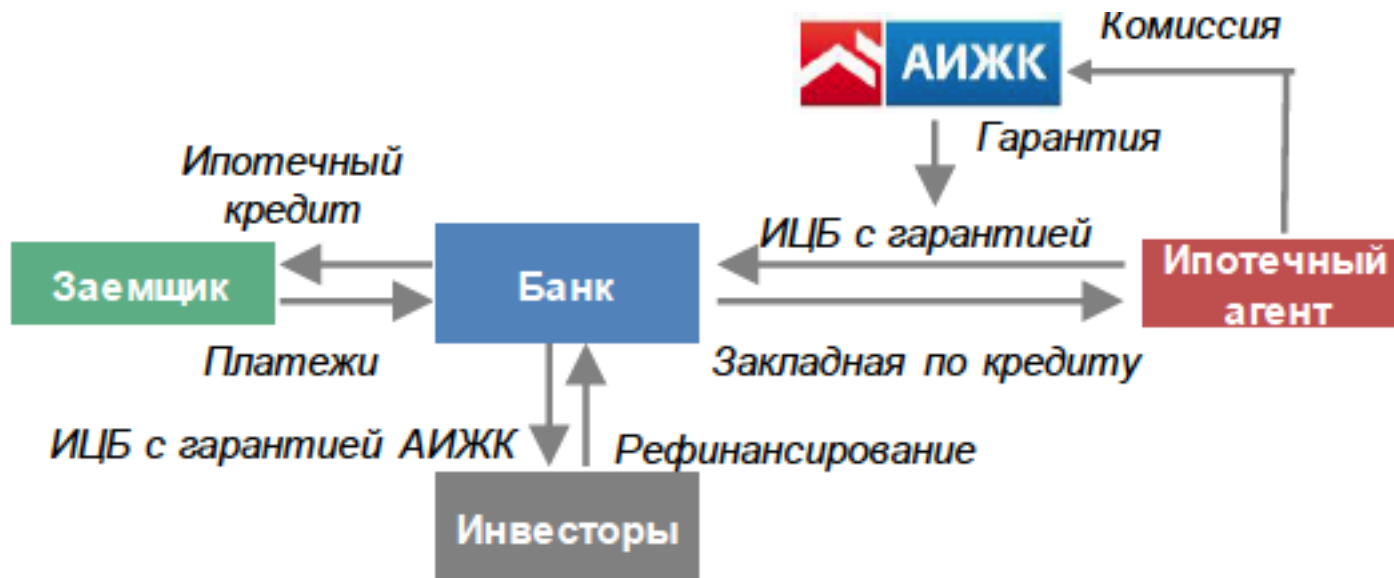
- ☑ **Реализация 400 проектов** по благоустройству, включенных в **Федеральный реестр лучших реализованных практик по благоустройству**
- ☑ **Обучение 2000** региональных специалистов по программе «Создание комфортной городской среды»

СПОСОБЫ ДОСТИЖЕНИЯ

- ☑ Утверждение федеральной методологии, предусматривающей обязанность собственников нежилой недвижимости содержать прилегающую территорию, а также участие граждан в отборе проектов благоустройства
- ☑ Ежегодное обучение региональных и муниципальных специалистов современным технологиям формирования городской среды
- ☑ Формирование общедоступной базы лучших практик благоустройства и методик вовлечения населения в процесс создания комфортной городской среды
- ☑ Ежегодное составление рейтинга благоустроенности муниципалитетов
- ☑ Подготовка по заказу АИЖК концепций благоустройства общественных пространств в 40 городах, в том числе принимающих гостей в рамках предстоящего Чемпионата мира по футболу, а также общих методических рекомендаций по подготовке и реализации проектов застройки и благоустройства жилых территорий



Механизм рефинансирования через выпуск ипотечных ценных бумаг с гарантией АИЖК «фабрика ИЦБ»



Запуск инновационного механизма выпуска новых ипотечных ценных бумаг - «фабрики» ИЦБ обеспечит коммерческим банкам доступное фондирование в достаточных для целевого объема ипотечного кредитования,

Для подготовки и запуска «фабрики» ИЦБ будут реализованы следующие меры:

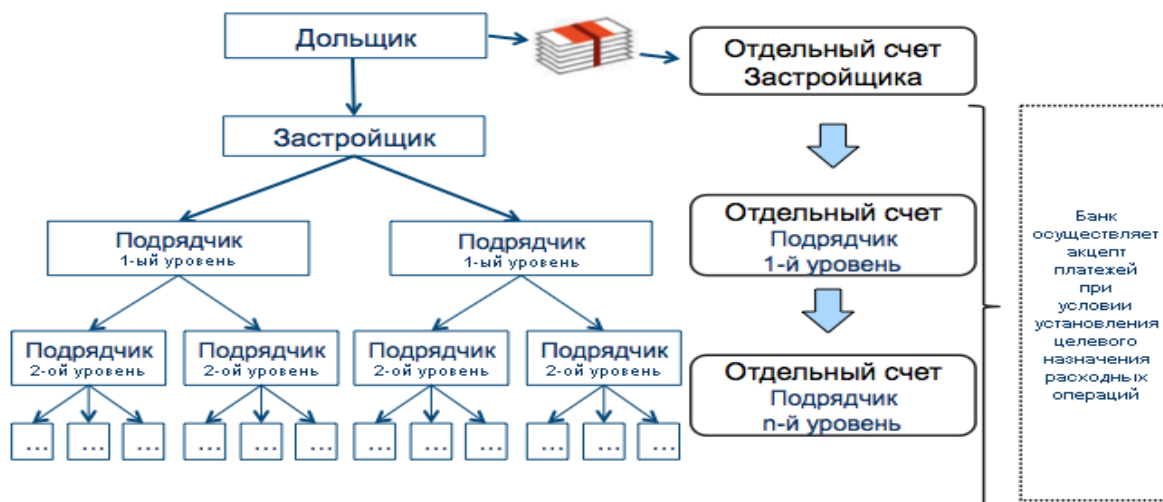
- переход на однотраншевые ИЦБ с поручительством АИЖК
- существенное упрощение и удешевление процедуры эмиссии ИЦБ
- признание инвесторами, аудиторами и регулятором высокого качества ИЦБ

Фабрика ИЦБ позволит привлекать ежегодно более 1 триллиона рублей



Схема финансирования с использованием отдельных банковских счетов

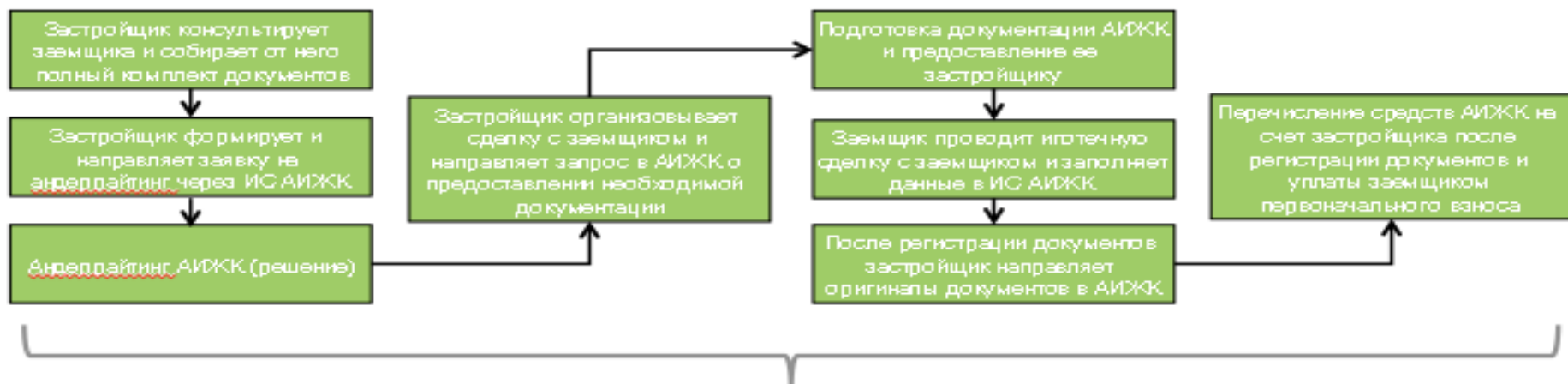
Переход на привлечение средств дольщиков через **эскроу счета**, расширение направлений целевого использования средств дольщиков, введение требований к размеру собственного капитала застройщиков **1 млрд рублей**, **Себестоимость жилья** при введении поправок в 214 -ФЗ может увеличиться на **15-20%** - сообщила, выступая в Госдуме, статс-секретарь – зам Министроя РФ **Наталья Антипина**. То есть **конечная цена** для покупателя жилья может **вырасти на 20-30%**, В этой ситуации **с рынка уйдут более 70%** компаний, сообщил на Российском инвестиционно-строительном форуме глава компании «БАРКЛИ» **Леонид Казинец**. Останутся без работы **3 млн строителей**, а вместе с их семьями, как минимум, **6 млн человек**.



Технология прямой выдачи займов с баланса АО «АИЖК» с привлечением партнеров (Агентская технология)

Застройщик – агент АИЖК

- В настоящее время реализуется в рамках пилотного проекта.
- Предоставление ипотечного займа в режиме «одного окна» напрямую от АИЖК, без посредников
- Максимальный контроль процесса приобретения квартиры с использованием заемных средств



Технология прямой выдачи ипотечных займов АИЖК



Технология прямой выдачи займов с баланса АО «АИЖК» с привлечением партнеров (Агентская технология)



МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ
ФОНДОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

119166, г. Москва, пр. Мира 107/10/10, стр. 1-4/8 3110017@mail.ru

Ис. № 63 от 12 июля 2017 г.

Генеральному директору
АО «Агентство ипотечного
кредитования»
А.А. Пугину
112007, г. Москва, ул. Басовская, 10

Уважаемый Александр Александрович!

Международная ассоциация фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования (МАИФ) объявляет 140 крупнейших региональных компаний-резидентов коллективные проекты строительства жилья эконом-класса в гиратуры Overview, по Программе «Влияние», Программе «Влияние» для Российской семьи, преемственно роста остроему направлению строительного развития «Влияние и ресурсы» жилья. Проект партии «Новая Россия» по развитию жилищного строительства «ОК» домов и другие социально значимые программы. Одной из основных программ жилищных в переходе Управления МАИФ является Проект коллективной «Экспозе» Деятельности образования и октября 2007 года, и на текущий момент является ведущим проектом на рынке строительства индивидуального жилищного жилья в регионах России. Ассоциация компаний является крупнейшей в Российской Федерации. Фонд прямых инвестиций Бизнесс Группы Саиди Рамиси и Ипотечный банк реконструкции и развития. Компания «Экспозе» Деятельности реализует 3 программы жилищного строительства: территории в Московской, Кемеровской, Оренбургской, Самарской и Свердловской областях, общая территория застройке более 1000 га, из которых выдана строительству более 1500 га, из которых выдана застройке, два проекта входят в программу «Влияние» для Российской семьи. Подход с использованием государственно-частного партнерства и комплексного освоения территорий с учетом специализированного кредитования на правах долевое участие в строительстве по индивидуальному строительству в развитие реализуется с помощью «Экспозе» Овнерами предприятия «Девелопмент Россия» В.В. Пугин назвал официальным партнером развития компании. Проект коллективной «Экспозе» является проектом, что в проектах Коллективные в России активно реализуется жилье с привлечением специально разработанных совместно с АИЖК ипотечных продуктов - «Доли с участием» и «Маленькие деньги». В результате работы основной рабочей группы в текущий момент подготовлены ОАО «АИЖК», ОАО «АИ-ЖК», НП МАИФ и Экспертного совета комитета Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ один из основных элементов в Ипотечный кредитный продукт: «Объединенный ипотечный продукт» «Объединенный ипотечный продукт».

В настоящий момент в связи с тем, что с 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ и включении в него статьи 2.3. Действие настоящего Федерального закона в части регулирования отношений при строительстве (основания) жилого многоквартирного дома в равной степени распространяется на отношения при строительстве (основания) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков (и реп. Федеральный закон от 19.07.2016 N 343-ФЗ) и охватывает исключительно многоквартирные дома с использованием и жилого дома блокированной застройки в «Единый стандарт».

Ипотечного кредитования АО «АИЖК» утверждением Правления АО «АИЖК» (протокол от «12» июля 2016 г. № 021). С внесением изменений в разделы «Недвижимость» и «Ипотечное кредитование» Банковскому стандарту строительства сформирован «Единый стандарт».

Раздел 3.5. Виды обеспечения ипотечного кредита, предоставляемого по ипотечным кредитам по разделу пункт 3.5.1. Ипотека. Предметом залога могут являться, подпункт 3.5.1.1. Жилая недвижимость, в том числе застроенная, земельные участки и/или жилой дом, основанные на трех и более блоках, индивидуальные жилые объекты, расположенные в многоквартирном доме, на которых нет зарегистрированных жилых помещений, в том числе многоквартирный дом (в том числе жилой дом), земельный участок, на котором расположен такой жилой дом (в том числе жилой дом), жилой участок, земельный участок и/или земельный участок, принадлежащий лицу, владеющему объектом недвижимости.

Подпункт 3.5.1.1. Ипотечные права требования участия долевого строительства и застройщик, осуществляющий строительство многоквартирного жилого дома (или дома блокированной застройки), состоящего из трех и более блоков, расположенных на общей территории, участие в долевом строительстве с, заключенного в соответствии с федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Учитывая, что дома блокированной застройки строятся совместно с жителями территории России, Проекту Вы, Уважаемый Александр Александрович, рассмотреть возможность привлечения и провести реализацию по ипотечной реализации, поскольку они в значительной степени равны многоквартирного жилищного строительства объект, который в прошлом году составил более 70% от общего рынка жилищного строительства.

Заявить готовность рассмотреть на Проект от группы «Новая Россия» по разделу «Ипотечное кредитование» «Объединенный ипотечный продукт», Члены экспертного совета Правительства РФ, Члены Общественного совета Министров в строительстве и ЖКХ РФ, Члены Высшего Ипотечного Ипотечного фонда жилищного строительства и ипотечного кредитования.

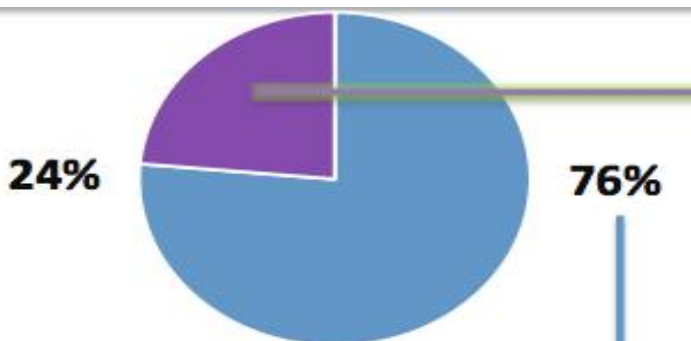
В. Кabanov

В связи с внесением изменений в ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов" от 30.12.2004 N 214-ФЗ и включением в него статьи 2.3. "Действие настоящего ФЗ в части регулирования отношений при строительстве многоквартирных домов в равной степени распространяется на отношения при строительстве жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков" возникла необходимость включить дома блокированной застройки в "Единый стандарт АИЖК" Раздел 3.5. Виды обеспечения ипотечного кредита пункт 3.5.1. Ипотека. Предметом ипотеки могут являться, подпункт 3.5.1.1. Недвижимое имущество, в том числе квартиры, жилые дома блокированной застройки, состоящие из трех и более блоков, индивидуальные жилые дома одновременно с земельными участками, на которых они расположены. Если предметом ипотеки является индивидуальной жилой дом, земельный участок, на котором расположен такой жилой дом, должен также являться предметом ипотеки и принадлежать залогодателю на праве собственности.



Приобретение новостройки за счет ипотечных и накопительных кооперативных программ

Проект реализован на основе привлечения 59 банков использующих 287 ипотечные программы и позволяет на 25% увеличить число покупателей прошедших андеррайтинга для получения ипотечного кредита



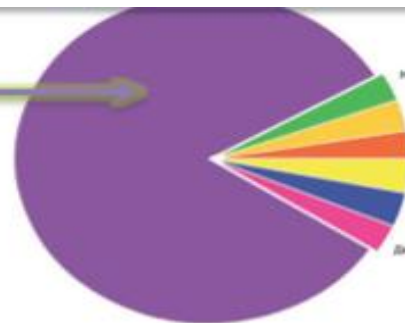
20% из 76% могут вступить в кооперативом

Статистика ЦБ за 5 лет

24% клиентов смогли воспользоваться ипотечным решением

76% клиентов не смогли воспользоваться ипотечным решением

76%



- 76% клиентов может одобрить агент недвижимости, к которому обратился клиент с ипотекой самостоятельно из этого числа клиентов 80% одобряются в 10 банках с которым наладил отношения агент недвижимости, лично.
- 24% клиентов, которые обращают к агенту недвижимости необходима помощь ипотечного брокера.
 - 4.1% получили более 3-х отказов- возможно одобрить.
 - 6.8% получили до 2-х отказов - возможно одобрить.
 - 5.6% одобряется сразу с момента обращения.
 - 1.1% думают что им нужна ипотека, но это не так, не нужно им брать.
 - 2.7% невозможно одобрить вообще - не когда!
 - 3.7% возможно одобрить при наступлении определенных условий, через короткий период времени.



Данные о привлечении средств граждан через ипотеку

Анализ приобретения жилья на этапе строительства в современных условиях показывает, что из введенных в 2015 году в эксплуатацию 1169,4 тыс. квартир общей площадью 83,8 млн. кв. метров доля договоров долевого участия с ипотекой составила 36%. То есть с использованием ипотеки на этапе строительства было приобретено 420 тысяч квартир, а смогло стать заемщиками только 0,28% из 146,5 миллионов человек населения России.

Такие темпы реализации жилья усложняют выполнение задачи поставленной Указом Президента Российской Федерации от 07. 05. 2012 г. № 600 (пункт В) по предоставлению доступного и комфортного жилья 60 процентам российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия до 2020 года.



Данные о привлечении средств граждан через ипотеку

По данным банковских ассоциаций в 2015 году 700 тысячам заемщиков выдано кредитов на 1 триллион 147 миллиардов рублей. В 2016 году выдано почти 860 тыс. ипотечных кредитов. За последние пять лет банки выдали 4 миллиона ипотечных кредитов на общую сумму около 7 триллионов рублей, при этом банки **отказали в выдаче ипотеки 13 миллионам человек**. При усреднённой величине ипотечного кредита 1,75 млн рублей и при условии 30% первого взноса средняя цена квартиры в этот 5 период составила 2,27 млн рублей. Таким образом, **отложенный спрос** со стороны 13 млн. семей, не прошедших андеррайтинг составляет **около 30 триллионов рублей**.



Данные о привлечении средств граждан через ипотеку

За последние 5 лет **объем вкладов** населения вырос до **23,2 трлн рублей** (в 2015 году рост составил 24%). Только в одном **Сбербанке** **объем вкладов** населения за 2015 год вырос на **27,5%** до **10,9 трлн.** Кроме того, **на руках у населения** скопилось еще **7,6 триллионов рублей** наличных денег. Указанные данные свидетельствуют о том, что **банковским ипотечным кредитом** ежегодно пользуются **менее 0.3%** населения России, а **желают улучшить жилищные условия** более **60%** жителей, при этом от **10 до 30 %** населения имеют **средства на счетах и на руках**, но не могут пройти андеррайтинг и получить кредит. Необходимо дополнительно развивать **накопительные схемы** приобретения жилья. **Приобретение жилья** через **кооперативы** с выдачей займов под **4 – 6 % годовых**, в **2,5** раза дешевле чем через **банковскую ипотеку** (под **12 – 16%**).

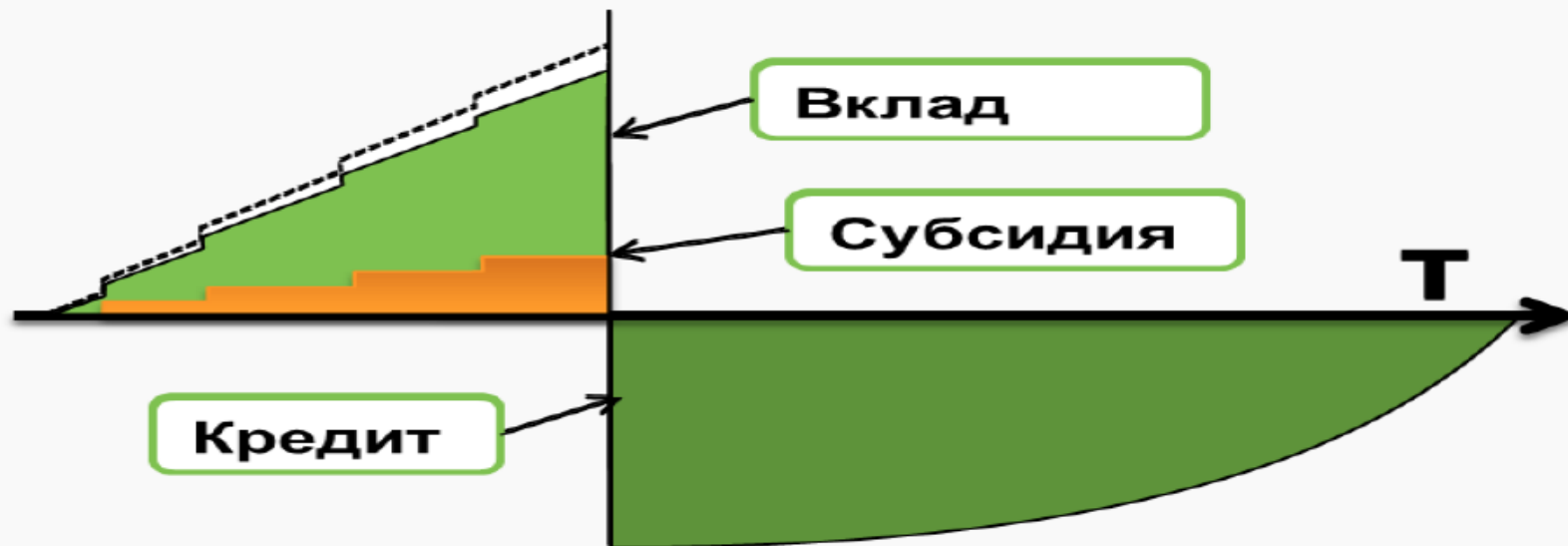


СОЦИАЛЬНО-ИПОТЕЧНЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ «СТРОИМ БУДУЩЕЕ» (СПК) Татарстан (Исх Гос Фонд при Президенте РТ № 11196 от 07.12.1916Ъ)

СПК «Строим будущее» зарегистрирован в 2002 году. С 2005 года СПК совместно с НО «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан» (ГЖФ) в соответствии **Законом Республики Татарстан от 27 декабря 2004 года № 69-ЗРТ «О государственной поддержке жилищного строительства в Республике Татарстан»** реализуют **Программу «социальной ипотеки»** с плановым объемом инвестиций до 2019 года в размере **244 млрд 519 млн. рублей**. В рамках программы «социальная ипотека» граждане вступают в **потребительский кооператив**, вносят денежные средства не менее **10 %** от общей стоимости квартиры и после **накопления 50%** ее стоимости получают **займ размере 7 % годовых в рублях** на срок оговоренный в договоре социальной ипотеки до 28 лет. Погашение займа и процентов производится ежемесячно. За период действия программы «социальная ипотека» с 2005 по 2015 год в программы строительства ГЖФ, в первую очередь через СПК, было **привлечено 134 млрд 700 млн. рублей**, Инвестиции в жилищное строительство составили 106 692 млн. рублей. Было **построено 6 миллионов 200 тыс. кв. метров жилья**. В том числе 3326 многоквартирных домов и 7465 индивидуальных домов Это позволило по состоянию на 2016 год **улучшить жилищные условия 96,1 тыс семьям**, в том числе **60 574 семьям** через потребительский кооператив При прогнозном коэф. семейности 3 **число жителей** улучшивших жилищные условия составило **259 тыс. человек**, в том числе **181 733 с использованием накопительных схем** .



Комплексные проекты малоэтажного жилищного строительства



Срок договора вклада, лет	3	4	5	6
Мин. ставка по депозиту, % годовых	1,0	1,25	1,5	1,5
Срок кредита, лет	4,5	6	7,5	9
Макс. ставка по кредиту, % годовых	7	7	7	6
Макс. сумма кредита, млн руб.	1,0	1,5	1,5	1,5

Размер бюджетной премии (субсидии) – 30% от ежемесячного взноса во вклад, но не более 36 тыс. руб. в год



Результаты анкетирования летчиков ПАО «Аэрофлот»

Проанкетированы летчики от 25 до 60 лет, женаты 100 %;
Все имеют жилье – квартиру 75%, таунхаус 12,5%, дом 12,5%
Желают улучшить свои жилищные условия 100% опрошенных;
Они хотят приобрести – квартиру 50 %, таунхаус 37,5% дом 12,5%;
Готовы продать имеющееся жилье в счет оплаты нового 50%;
Желают приобрести жилье площадью 90 кв.м. (от 60 до 200 (кв.м.),
Стоимость приобретаемого жилья 8 млн. руб. (от 5 до 10 млн. руб),
Доверяют деньги Сбербанку 50 %, другим банкам 50% (ВТБ HSBC)
Депозитные вклады имеют 75% опрошенных;
За получением ипотечного кредита обращались 37,5% опрошенных;
Хотят получить кредит (займ) - 7 в млн. руб. (5 до 10 млн. р.)
Погасить ипотечный кредит могут в срок до 5 лет (от 2 до 10 лет);
Хотели бы приобрести жилье в Москве 50%, Химках 25%,
Зеленограде 12,5%, другом городе 12,5%,
Планируют приобрести жилье в течении 5 лет чтобы разъехаться с
детьми 75%, для себя 25%; Приобрести жилье планируют на
первичном 25%, вторичном рынке 62.5%, построить сами 12,5



Правовая основа потребительского приобретательского кооператива

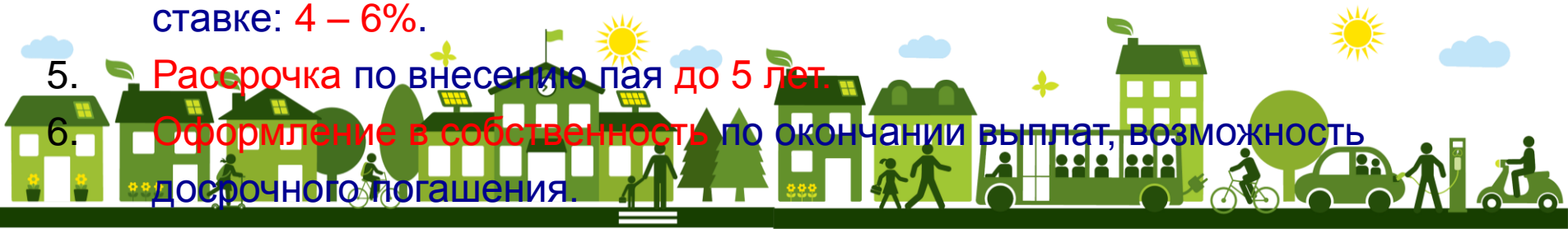
ПО, действующее в форме потребительского приобретательского кооператива. Это по существу, аналог немецкой или австрийской строительной сберегательной кассы. Оно позволяет пайщикам - гражданам и юридическим лицам за счет планового (ежемесячного) сбережения паевых взносов в Паевом фонде ПО поочередно приобретать объекты недвижимости и расплачиваться за них на условиях длительной (от 5 до 10 лет) рассрочки.

Основные принципы работы и преимущества:

1. **Простота вступления:** нужен только паспорт.
2. Приобретение **готового или строящегося жилья** напрямую от застройщика.
3. Получение ключей, **заселение и прописка** после внесения первоначального взноса (**10-30% от стоимости** объекта недвижимости).
4. Общий **размер членских взносов** эквивалентен низкой годовой процентной ставке: **4 – 6%**.

5. **Рассрочка по внесению пая до 5 лет.**

6. **Оформление в собственность по окончании выплат, возможность досрочного погашения.**





Валерий Казейкин

Заместитель координатора Программы Государственной Думы по развитию малоэтажного жилищного строительства «Свой дом»

Член Экспертного совета Правительства РФ

Член Общественного совета Министерства строительства и ЖКХ

Моб. тел: +7(903) 9691543

E-mail: nomaif@yandex.ru

<http://npmaif.ru>

