МИНРЕГИОН
ДОЛГОСРОЧНАЯ СТРАТЕГИЯ МАССОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ДЛЯ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН
МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Итоги реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»

1. Существенное увеличение объемов ввода жилья
   на 16% в 2006 году (50,6 млн. кв. м);
   на 36% за 7 месяцев 2007 года (24,3 млн. кв. м).
2. Увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования
   263 млрд. руб. в 2006 году (в 2,4 раза больше целевого показателя Национального проекта на 2006 год);
   203 млрд. руб. в 1 полугодии 2007 года (81,2% от целевого показателя на 2007 год).
3. Увеличение доли семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью своих и заемных средств
   с 9% в 2004 году до 19,6% в 2007 году.

Ключевые проблемы рынка жилья

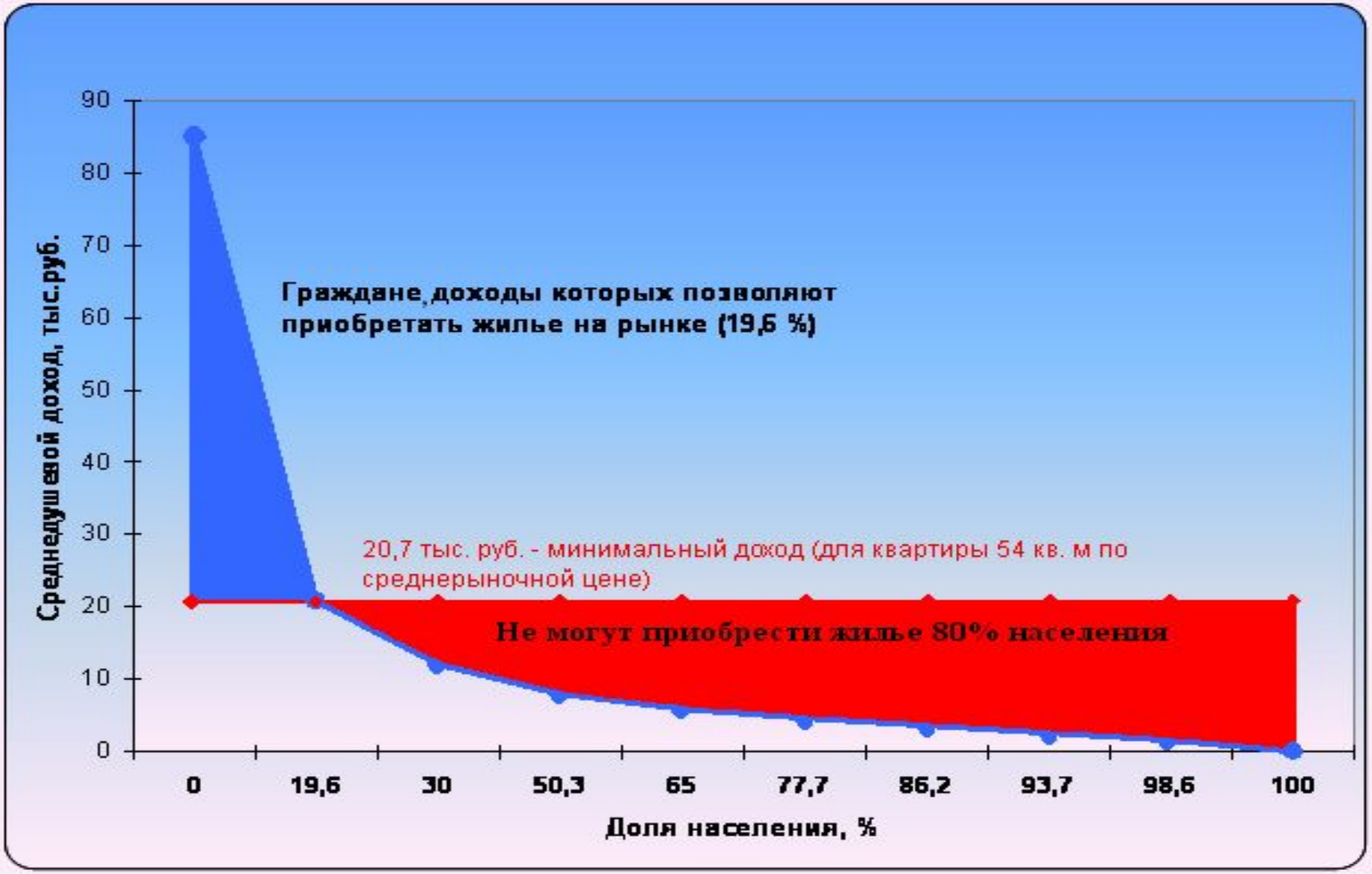
1. По данным опросов, не удовлетворены своими жилищными условиями более **60% семей,** а приобрести жилье, в том числе с использованием ипотеки, могут лишь **19,6%**

2. В муниципальных очередях на получение социального жилья состоит более **3 млн. семей (6,4% населения),** при том, что в 2006 году очередь сократилась всего **на 139 тыс. семей (4,1% от очереди)**

3. **40%** россиян проживает в жилье, не отвечающем требованиям благоустройства и комфортности (данные Росстата)

4. **Недостаточный объем ввода жилья** (более чем двукратное превышение спроса над предложением)

Жилье недоступно для 80% населения



Стратегия отражает цели, принципы и механизмы государственной политики, направленной на обеспечение массового строительства жилья для всех категорий граждан

Стратегия разработана с учетом основных положений:

1. Проекта Концепции социально-экономического развития Российской Федерации;

2. Энергетической стратегии России на период до 2020 года;

3. Стратегий развития транспорта на период до 2010 года и до 2020 года;

4. Проекта Концепции демографической политики на период до 2025 года;

5. Основных направлений налоговой политики Российской Федерации на 2008 - 2010 годы;

6. Федерального закона «О федеральном бюджете на 2008 год и плановый период 2009 и 2010 годов»;

7. Методических рекомендаций по разработке стратегий развития, подготовленных Минэкономразвития России.

Стратегическая цель

Обеспечение массового строительства жилья, доступного для приобретения в собственность или найма для всех категорий граждан с различным уровнем доходов

Основные принципы

- Приоритет развития рыночных механизмов, основанных на эффективном взаимодействии государства, частного бизнеса и населения
- Государственное стимулирование отдельных видов деятельности на рынке жилья
- Оказание государственной поддержки социально незащищенным категориям граждан при приобретении и найме жилья

Для достижения поставленных целей необходимо решить следующие задачи

- Обеспечение соответствия объемов комфортного жилищного фонда потребностям населения и доступности жилья для всех категорий граждан Российской Федерации
- Обеспечение строительства инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры
- Обеспечение населения жильем на основе найма, в том числе социального
- Устранение и недопущение возникновения правовых и административных барьеров в деятельности по строительству, предоставлению и обслуживанию жилья
- Обеспечение сбалансированного развития новых и ранее застроенных территорий путем организации территориального планирования и проведения эффективной градостроительной политики
- Создание условий для приобретения собственного (частного) жилья широкими слоями населения
- Обеспечение доступности расходов на эксплуатацию жилья
- Развитие конкуренции на рынке жилья
- Развитие частно-государственного партнерства в области строительства жилья

Сегментирование рынка жилья

Сегмент рынка жилья	Группы граждан по уровню доходов
Сегмент социального жилья (социальный сегмент)	Малоимущие граждане и граждане, нуждающиеся в мерах социальной поддержки при найме муниципального жилья.
Сегмент наемного жилья (рыночный сегмент)	Граждане, доходы которых позволяют оплачивать наем жилья, но не позволяют приобретать жилье в собственность, даже с использованием накопительных и кредитных механизмов, а также механизмов государственной поддержки. Граждане, по тем или иным причинам не желающие приобретать жилье в собственность.
Сегмент некоммерческого жилищного строительства (кооперативное и индивидуальное строительство) (рыночный сегмент)	Граждане доходы которых позволяют строить и приобретать жилье в собственность с использованием накопительных и кредитных механизмов, а также механизмов государственной поддержки, но недостаточны для приобретения жилья без использования таких механизмов. Граждане, по тем или иным причинам не желающие приобретать жилье в собственность в нестимулируемом сегменте рынка жилья.
Сегмент коммерческого жилищного строительства (нестимулируемый сегмент рынка жилья) (рыночный сегмент)	Граждане, доходы которых позволяют приобретать жилье без использования механизмов государственной поддержки.

Сегмент социального жилья

Категория граждан:
Малоимущие граждане и граждане, нуждающиеся в мерах социальной поддержки при найме муниципального жилья

Жилье, предоставляемое **в социальный наем**
Потребность: **217,4 млн. кв.м**.

Формы стимулирования:
- Утверждение минимальных социальных стандартов;
- Государственная поддержка нанимателей жилья в форме дифференцированной платы за наем в зависимости от доходов (малоимущим – бесплатно);
- Развитие механизмов долгосрочного кредитования муниципальных образований;
- Стимулирование развития институтов рефинансирования кредитов, полученных муниципальными образованиями;
- Ограничение срока бесплатной приватизации муниципального жилья 2010 годом;

Источники финансирования:
- Доходы от платы за наем имеющегося муниципального жилищного фонда;
- Доходы по налогу на недвижимое имущество физических лиц;
- Средства долгосрочных кредитов, рефинансируемых государственным институтом развития;
- Софинансирование из федерального бюджета.

Сегмент наемного жилья

Категория граждан:
- Граждане, доходы которых позволяют оплачивать наем жилья, но не позволяют приобретать жилье в собственность, даже с использованием накопительных и кредитных механизмов, а также механизмов государственной поддержки.
- Граждане, по тем или иным причинам не желающие приобретать жилье в собственность.

Жилье, предоставляемое в **наем на рыночных условиях**

Формы стимулирования:
- Развитие механизмов долгосрочного кредитования строительства и приобретения жилья, предоставляемого в наем;
- Предоставление застройщикам долговременной рассрочки при уплате аукционной цены земельного участка, приобретаемого при строительстве жилья для целей предоставления его в наем;
- Стимулирование развития системы рефинансирования кредитов, полученных на создание жилищного фонда, предоставляемого в наем;
- Включение деятельности по предоставлению жилых помещений в наем в перечень видов деятельности, облагаемых единым налогом на вмененный доход;

Источники финансирования:
- Средства инвесторов;
- Средства долгосрочных кредитов, рефинансируемых государственным институтом развития.

Сегмент некоммерческого жилищного строительства

Категория граждан:

- Граждане доходы которых позволяют строить и приобретать жилье в собственность с использованием накопительных и кредитных механизмов, а также механизмов государственной поддержки, но недостаточны для приобретения жилья без использования таких механизмов.
- Граждане, по тем или иным причинам не желающие приобретать жилье в собственность в нестимулируемом сегменте рынка жилья.

Кооперативное и индивидуальное строительство

Формы стимулирования:

- Предоставление преимущественного права приобретения земельных участков в целях жилищного строительства некоммерческими объединениями граждан путем ограничения участия застройщиков с иными организационно-правовыми формами в аукционах, инициированных объединениями граждан;
- Предоставление рассрочки или отсрочки выплаты аукционной стоимости земельного участка, предоставляемого в целях жилищного строительства объединениям граждан;
- Стимулирование индивидуального жилищного строительства;
- Развитие механизмов кредитования объединений граждан в целях жилищного строительства.

Источники финансирования:

- Собственные средства граждан;
- Средства инвесторов;
- Средства государственной поддержки (субсидии молодым семьям, средства материнского капитала, государственные жилищные сертификаты);
- Кредитные ресурсы, предоставляемые отдельным категориям граждан.

Сегмент коммерческого жилищного строительства

Категория граждан:
граждане, доходы которых позволяют приобретать жилье без использования механизмов государственной поддержки

Нестимулируемый сегмент рынка жилья

Формы стимулирования:
- Обеспечение необходимых условий для развития конкуренции и недискриминационного доступа участников рынка к земельным, финансовым и энергетическим ресурсам

Источники финансирования:
- Собственные средства граждан;
- Средства инвесторов;
- Кредитные ресурсы.

Основные направления государственного стимулирования массового строительства жилья

- Территориальное планирование
- Развитие рынка земли
- Градостроительное регулирование
- Совершенствование технического регулирования
- Саморегулирование в жилищной сфере
- Развитие страхования на рынке жилья

Развитие строительного комплекса

Стимулирование роста объемов производства

Содействие модернизации производства и внедрению инноваций

Развитие научно-технического потенциала

Кадровое обеспечение строительного комплекса

Стимулирование энергосбережения и ресурсосбережения

Развитие механизмов финансирования жилищного строительства

Внедрение механизмов долгосрочного кредитования и рефинансирования таких кредитов государственным институтом развития (Федеральная жилищная корпорация, Банк развития, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию)

Развитие института девелопмента в строительстве (специализированных финансово-строительных компаний)

Развитие механизмов финансирования строительства жилья за счет средств фондового рынка

Совершенствование механизмов долевого участия граждан в строительстве многоквартирных домов (активное подключение банков к участию в долевых схемах финансирования жилищного строительства)

Меры стимулирования массового строительства жилья

Комплексное освоение территорий

Развитие ранее освоенных территорий

Обеспечение земельных участков инженерной, коммунальной, транспортной и социальной инфраструктурой

Развитие малоэтажного домостроения

Этапы реализации Стратегии

1 этап (2008 – 2010 гг.)

Увеличение объемов ввода жилья до 80 млн. кв. м в год.

Реализация пилотных проектов комплексного развития территорий в отношении крупнейших агломераций страны.

Совершенствование механизмов жилищного финансирования, предусмотренных действующей

ФЦП «Жилище».

Принятие ФЦП «Жилище» в новой редакции со сроком действия до 2015 года.

Отработка организационно-правовых механизмов развития рынка жилья в рамках реализации экспериментальных и пилотных проектов.

Завершение этапа приватизации государственного и муниципального жилищного фонда.

Легализация рынка найма жилья.

Совершенствование нормативно-правовой базы, необходимой для реализации Стратегии.

Создание Федеральной жилищной корпорации.

2 этап (2011 – 2015 гг.)

Обеспечение устойчивого роста объёмов жилищного строительства.

Обеспечение устойчивого развития институтов рынка жилья (социальный найм, наем частного жилья, кооперативное строительство).

Комплексное освоение новых территорий, развитие застроенных территорий

Развитие земельной ипотеки.

Полное выполнение обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, определенных федеральным законодательством.

Широкое применение коммерческого найма жилья.

Адресная поддержка населения при приобретении и содержании жилья, улучшении жилищных условий.

Обеспечение эффективного управления жилищным фондом как собственниками жилых помещений, так и профессиональными управляющими компаниями.

3 этап (2016 – 2025 гг.)

Поддержание устойчивого функционирования всех сегментов рынка жилья, жилищного строительства, жилищного финансирования.

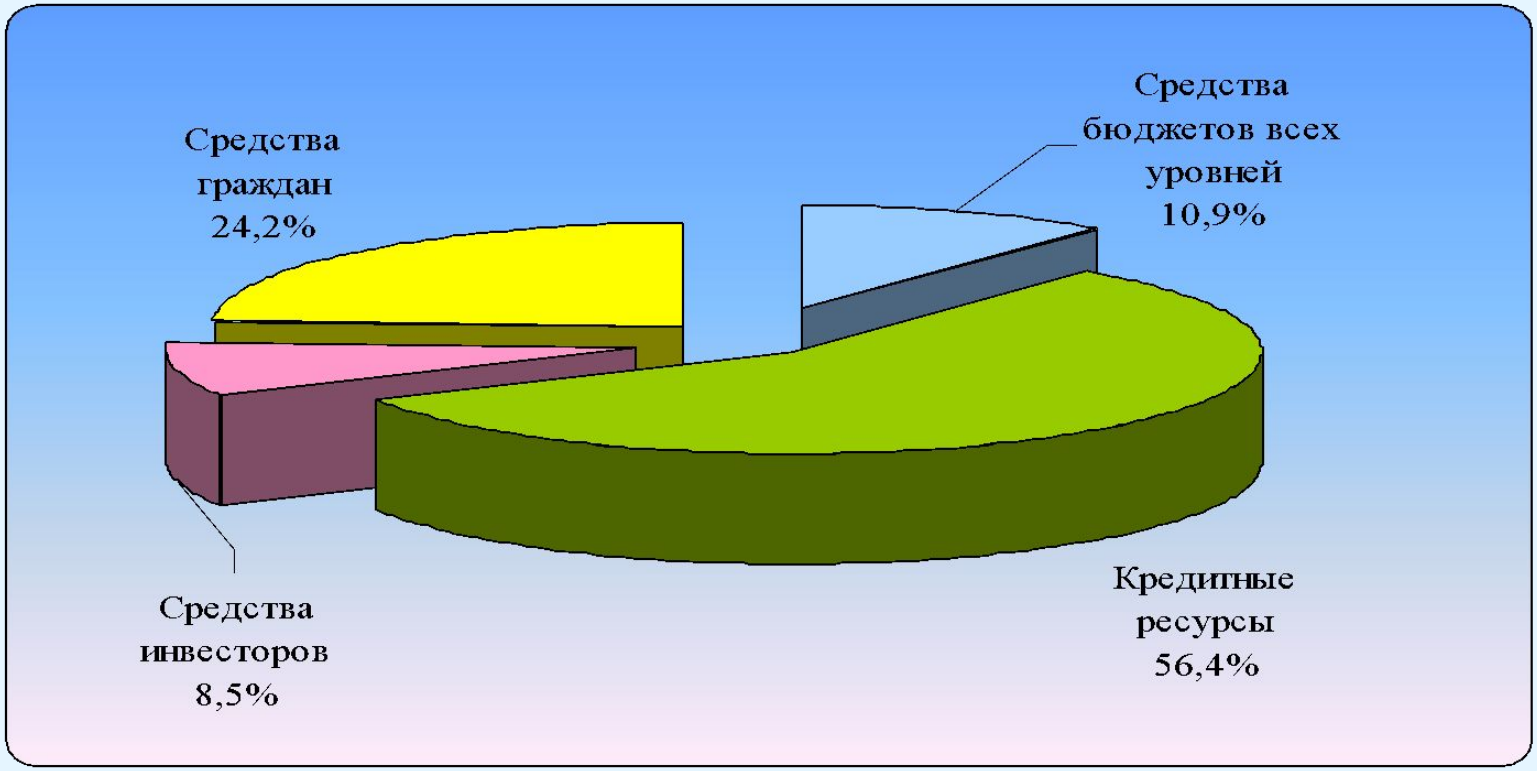
Обеспечение мер государственной поддержки определенных категорий граждан по обеспечению их жильём в условиях устойчивого функционирования рынка жилья.

Снос аварийных жилых домов, капитальный ремонт, направленные на адекватную замену технически устаревших зданий, утративших потребительские свойства.

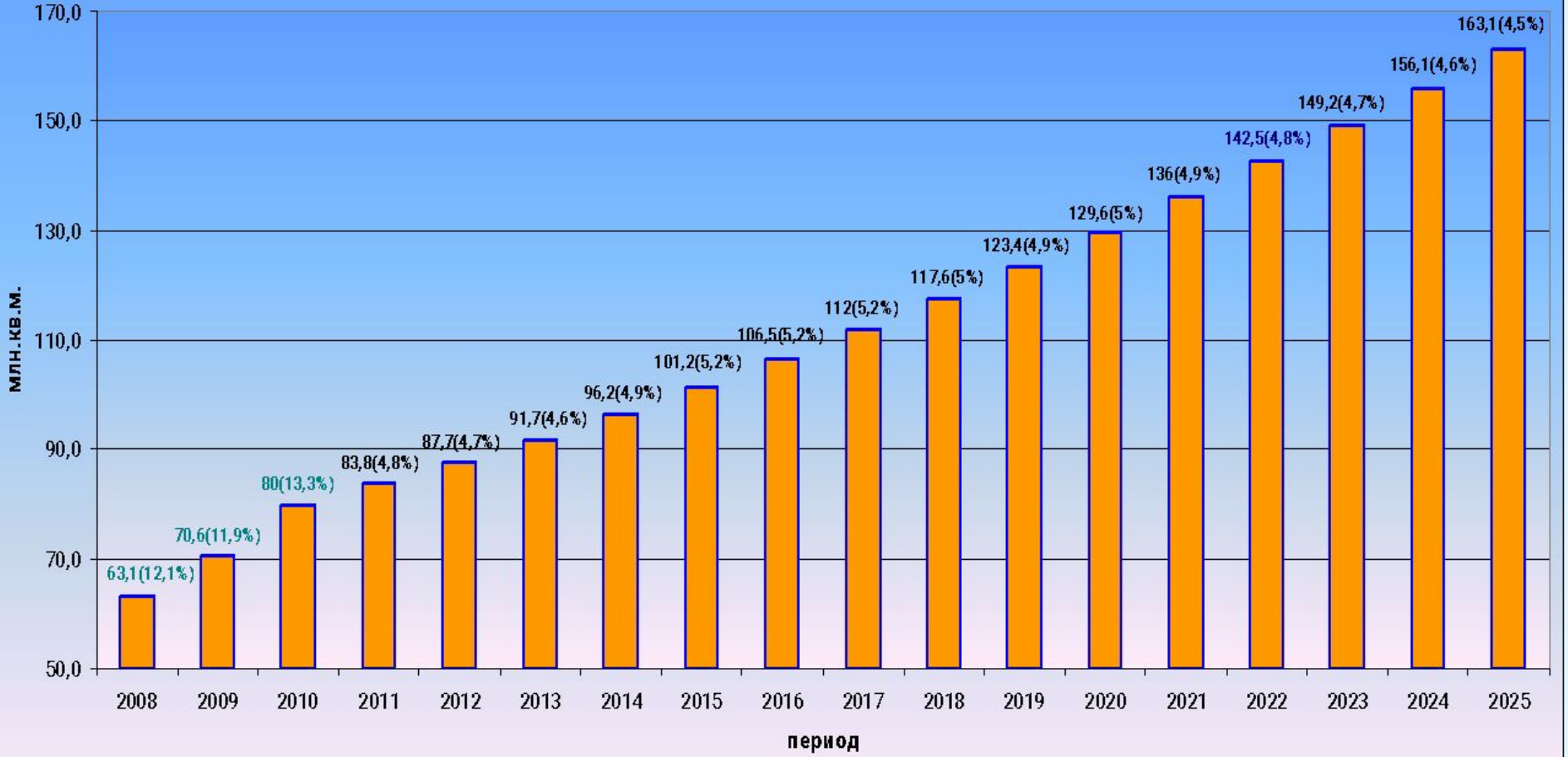
Ресурсное обеспечение Стратегии

Для финансового обеспечения массового строительства жилья в период с 2008 по 2025 годы прогнозируемый объем финансирования составит 59,8 трлн. руб. (в ценах 2007 г.)

- *Средства бюджетов всех уровней – 6,5 трлн.руб. (10,9% от необходимого объема), в том числе федерального бюджета – 1,3 трлн. руб.*
- *Кредитные ресурсы в размере – 33,7 трлн.руб. (56,4% от необходимого объема)*
- *Средства инвесторов – 5,1 трлн.руб. (8,5% от необходимого объема)*
- *Средства граждан – 14,5 трлн.руб. (24,2% от необходимого объема)*



Прогноз ввода жилья до 2025 года



Достижения к 2025 году (целевые показатели):

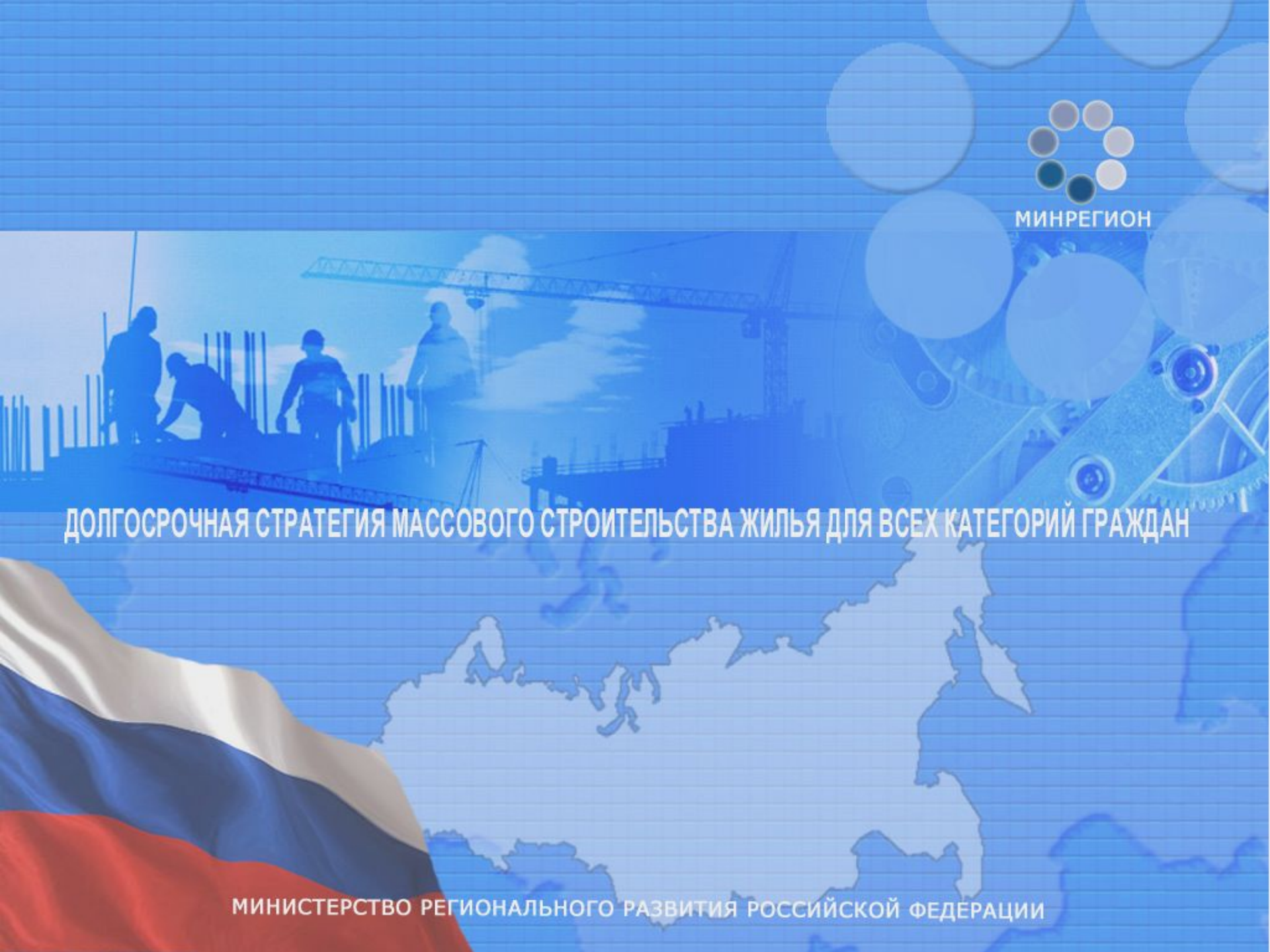
- средняя обеспеченность жильем около **36 кв. м** на 1 человека (сегодня это – среднеевропейский показатель);
- ввод не менее **23,5 млн. домовладений** (единиц жилья);
- средний срок накопления средств для приобретения жилья в собственность (коэффициент доступности) – **3 года**;
- средний срок ожидания в очереди на предоставление жилья в социальный наем – **3 года**;
- объем жилищного фонда - около **5 млрд. кв. м;**
- увеличение количества домовладений (единиц жилья) с **400** до **490** на **1000** человек;
- снижение доли неблагоустроенного жилья в структуре жилищного фонда на треть **(с 40 до 27,2%)**;
- улучшение жилищных условий за период реализации Стратегии не менее чем **48%** граждан Российской Федерации.

Стратегия предполагает сохранение государственных программ поддержки отдельных категорий граждан при приобретении жилья

- выполнение до 2015 года государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, предусмотренных федеральным законодательством (военнослужащие, вынужденные переселенцы, «чернобыльцы», выезжающие с районов Крайнего севера и др.);

- продолжение реализации программ по обеспечению жильем молодых семей, молодых ученых и молодых специалистов на селе, а также военнослужащих;

- развитие накопительно-ипотечной системы военнослужащих, а также сотрудников правоохранительных органов.


МИНРЕГИОН
ДОЛГОСРОЧНАЯ СТРАТЕГИЯ МАССОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ДЛЯ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН
МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ