

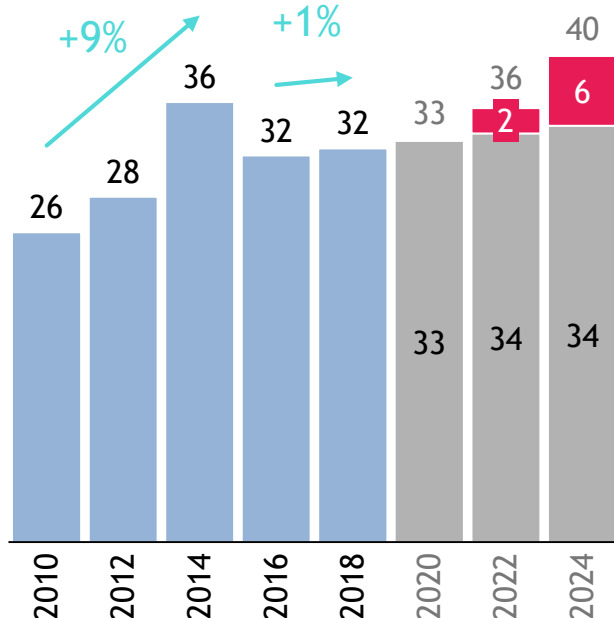
Развитие ИЖС: меры поддержки для регионов

Комплексное решение

Рост ИЖС в стране замедлился, что угрожает целям Нац. проекта, но опыт лидеров может спасти ситуацию



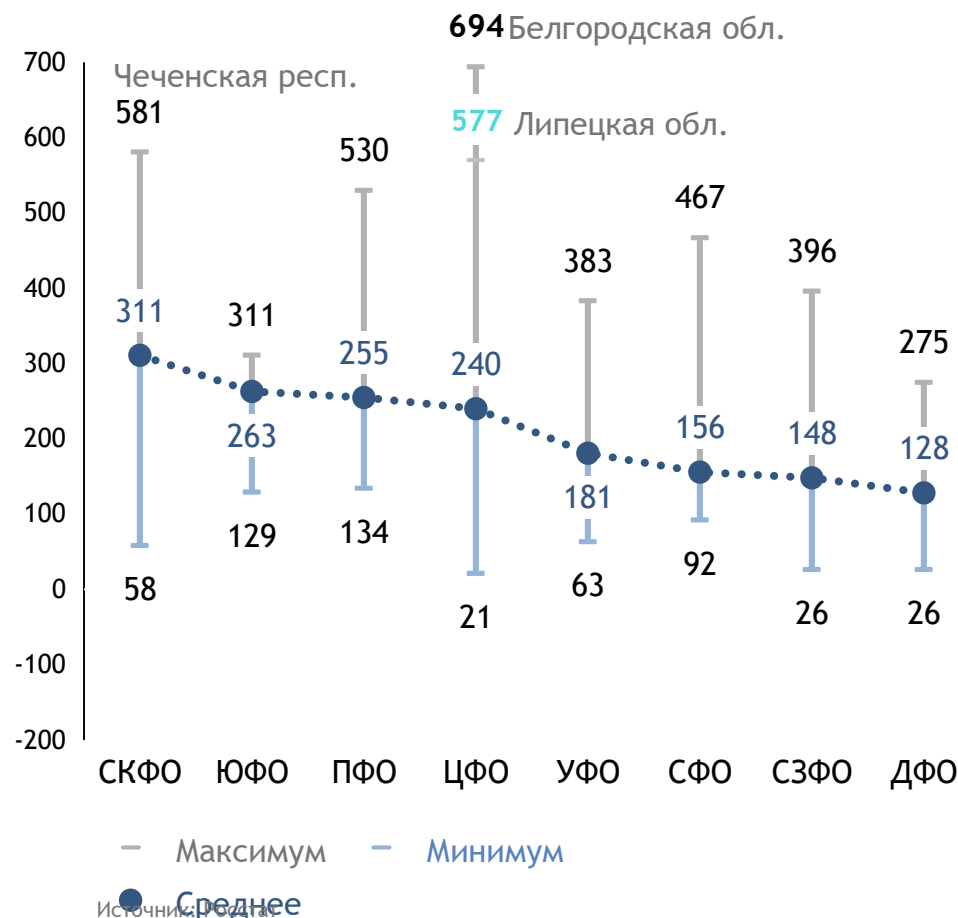
Ввод ИЖС по годам,
млн м²



■ Прогноз ввода ИЖС
■ Нехватка до цели НП по ИЖС



Ввод ИЖС на 1000 человек по федеральным округам в среднем за 3 года, 2016-2018 гг., м²



Источник: Росстат

Опыт "чемпионов" + финансирование инфраструктуры = выполнение цели НП



101%

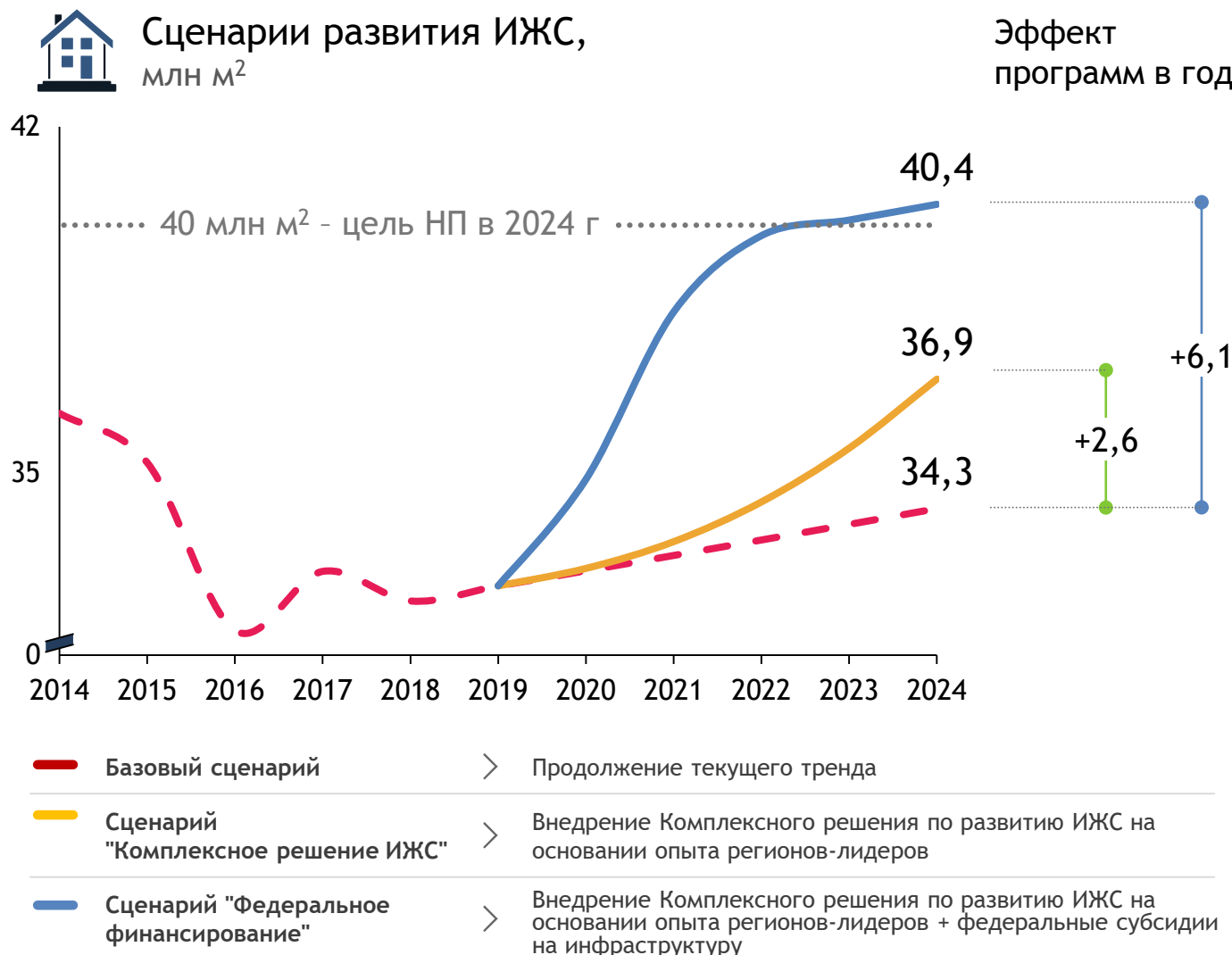
выполнение цели НП по ИЖС в 2024 году при использовании федерального финансирования

₽100 млрд

требуется до 2024 г. (~₽20 млрд в год, ввод +6 млн м² в год)

₽20 млрд

софинансирование инфраструктуры региональными бюджетами (20%)



Регионы видят 3 барьера для развития ИЖС



Земля

Региональной/муниципальной земли нет, с частниками не удастся договориться, переводить из с/х земель сложно



Инфраструктура

Средств на дороги, воду и соц. инфраструктуру не хватает, РСО (электричество, газ) требуют деньги с застройщиков ИЖС



Кредитование

Лишь ~1% ипотеки - кредиты под ИЖС, собственных средств граждан мало



3 фактора успеха регионов-лидеров

1

Слаженная работа региональной команды, включая РСО и застройщиков, по продуманной программе

2

Понимание барьеров и отработанные методы их преодоления

3

Эффективное использование федеральных мер поддержки

Распространение опыта лидеров + фед. субсидии раскроют потенциал спроса на ИЖС

32
млн м²

Текущий объем ввода ИЖС в год

90
млн м²

Потенциальный спрос¹ на ИЖС

1. ДОМ.РФ на основании опроса ВЦИОМ, лето 2018 г.

Опыт лидеров показывает, что единого рецепта успеха нет

"Белгородское чудо" - результат последовательной политики развития ИЖС силами региона



Савченко Е.С.

Губернатор Белгородской обл.
В должности с 1993 г.

Надо государству поддержать ИЖС и дать на каждый квадратный метр введенного дома по 4 тыс. рублей

Рывок в ИЖС в Липецке - результат успешной координации усилий администрации и бизнеса

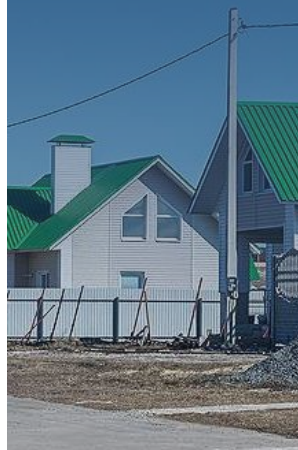


Исматулаева Н.А.

Министр строительства¹ Липецкой обл.
В должности с 2019 г.

Не нужно вмешиваться [в процесс строительства ИЖС], нужно где-то подправить, где-то подсказать

Гос. программы развития ИЖС реализуются с 1994 г.



Создан региональный оператор ИЖС - Белгородская ипотечная корпорация

Сформирован фонд земель под ИЖС вблизи крупных городов (перевод с/х)

Участки выделяются гражданам, по цене 15% от рыночной

Большая часть строительства - силами граждан / их подрядчиков

Четкие сроки строительства инфраструктуры, граждане платят фиксированную сумму (25%)

Небанковское кредитование граждан через Белгородский фонд ИЖС

Частные организации

На примере микрорайонов ИЖС "Романово" и "Берендей"



Поселки ИЖС проектируются и строятся частными застройщиками

Земля продается застройщикам из земельного фонда, сформированного через перевод с/х земель в земли ИЖС, по сниженной стоимости, но не в убыток

Строительство инфраструктуры финансируется государством до участков (водная, дорожная, социальная) или в рамках инвест. программ РСО (газ, электричество)

Граждане покупают готовые дома с инфраструктурой по рыночной стоимости

Кредитование ИЖС не развито, сейчас запускается новый продукт Сбербанка

1. Формально должность министра строительства в Липецкой обл. называется "Руководитель управления строительства и архитектуры"
Источник: интервью в Липецке

Опыт лидеров собран в Комплексное решение по развитию ИЖС, состоящее из 6 блоков

Организационная подготовка запуска 	Создать координационный орган (рабочую группу) по ИЖС при губернаторе/вице-губернаторе Зафиксировать график работы и результаты ключевых встреч Выбрать (либо создать) регионального оператора программы ИЖС и определить его полномочия
Планирование развития ИЖС в регионе 	Зафиксировать требуемый прирост ввода ИЖС в регионе для выполнения КПЭ НП "Жилье и ГС" относительно планов региональных застройщиков и уровня спроса в регионе • Построить базовый прогноз ввода ИЖС, исходя из планов застройщиков, оценить разрыв с целями НП • Оценить спрос на ИЖС в регионе (провести соц. опрос); определить условия, при которых спрос позволит выполнить цели НП, оценить их реалистичность Оценить ресурсы (финансовые и др.), необходимые для обеспечения требуемого прироста ввода ИЖС • Оценить необходимую площадь земельных участков под ИЖС для выполнения планов • Определить набор перспективных участков требуемой площади с учетом близости и свободной мощности инфраструктуры и привлекательности для граждан • Оценить дефицит инфраструктуры и требуемые инвестиции для устранения • Определить льготы для граждан и меры стимулирования застройщиков • Оценить возможности регионального бюджета и необходимый объем федеральных субсидий
Приоритизация и административная подготовка земли 	Определить очередность и разработать график освоения земельных участков по годам Провести админ. подготовку участков к застройке в соответствии с планом их освоения, в т.ч.: • Организовать перевод земель из гос. собственности региональному оператору ИЖС • Внести корректировки в документы терр. планирования (ввести земли в границы нас. пунктов) • Утвердить ПЗЗ, провести межевание территории, образование участков, внесение в кадастр • Предоставить землю застройщикам либо гражданам
Обеспечение земли инфраструктурой 	Согласовать планы развития инфраструктуры с графиком освоения участков под ИЖС • Обновить инвестпрограммы РСО (при необходимости), согласовать тарифы • Уточнить региональные планы строительства инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры Уточнить (при необходимости) возможности рег. бюджета и необходимый объем фед. субсидий на развитие инфраструктуры - заложить соответствующие суммы в бюджеты на следующие периоды
Определение стандартов и застройщиков 	Определить стандарты и требования к застройке поселков, стартующих в текущем году Аккредитовать застройщиков и поставщиков домокомплектов Обеспечить контроль исполнения обязательств по строительству в соответствии с графиком ввода
Обеспечение кредитования ИЖС 	Привлечь банки, предоставляющие лучшие ипотечные продукты под ИЖС Принять решение о создании фонда небанковского финансирования ИЖС Разработать меры льготного финансирования для отдельных категорий граждан



В координационный орган по ИЖС должны войти все ключевые участники реализации программы

Состав

- ① Руководитель - губернатор или вице-губернатор
- ② Профильные рег. чиновники (земля и имущество, строительство, ЖКХ, градостроительство, РЭК)
- ③ Руководители профильных региональных организаций
- ④ Представители ключевых для ИЖС муниц. образований
- ⑤ Руководители РСО
- ⑥ Крупнейшие застройщики ИЖС

Основные задачи

- ① Согласование целей и планов по развитию ИЖС
- ② Согласование приоритетов освоения земельных участков
- ③ Согласование планов развития инфраструктуры и принципов финансирования строительства
- ④ Согласование подходов к использованию стандартов застройки поселков и строительства домов, кредитования и страхования
- ⑤ Согласование оргмодели развития ИЖС и контроль деятельности профильных региональных организаций
- ⑥ Рассмотрение отчетов о реализации программы и определение направлений повышения эффективности





Необходимо определить задачи регионального оператора ИЖС, часть которых - опциональные

Планирование

- Сбор и анализ данных по ИЖС, соц. опросы **О**
- Разработка и корректировка концепции, госпрограммы **У**
- Мониторинг исполнения программ **О**

Выделение земли

- Выкуп земель **О**
- Перевод с/х земель в земли ИЖС **О**
- Подготовка участков к продаже **О**
- Продажа участков гражданам и застройщикам **О**
- Оказание помощи владельцам земли в переводе их в земли ИЖС **?**

Подведение инфраструктуры

- Организация согласований с РСО **У**
- Финансирование строительства инфраструктуры РСО **?**
- Функции заказчика строительства **?**

Строительство домов

- Решения по стандартам поселков и домов **?**
- Контроль исполнения обязательств застройщиками и гражданами **О**
- Выполнение функций застройщика **?**

Кредитование строительства

- Предоставление небанковского кредитования **?**
- Кредитование льготных категорий граждан **?**

Эту функцию может выполнять Минстрой

Могут быть переданы функции в части инфраструктуры, финансируемой из бюджета

Эту функцию может выполнять Минстрой

Возможная опция для бюджетных поселков для льготников

В случае принятия решения об организации небанковского кредитования, но это может делать и отдельная организация

Пример успешного оператора ИЖС:



**БЕЛГОРОДСКАЯ
ИПОТЕЧНАЯ
КОРПОРАЦИЯ**



Выделение (покупка) земли под ИЖС

До 2004 г. в уставный фонд БИК вносились земельные участки, после 2004 г. участки покупались. Типичная процедура - покупка с/х земли и перевод в земли для ИЖС



Подготовка участков

Массовая подготовка земель под ИЖС: топографические и геодезические работы, межевание
Согласование планов развития сетей и инфраструктуры



Предоставление земли на льготных условиях

Гражданам предлагаются участки от 15 до 25 соток по льготной цене (в 2018 г. - от 50 тыс. руб.)
Посмотреть и забронировать участок можно онлайн



Сети, транспортная и социальная инфраструктура

Сети строятся за 3 года в рамках инвестпрограмм РСО с использованием средств владельцев (платят в рассрочку 1/3 стоимости)
Дороги и социальная инфраструктура - за счет областного бюджета в течение 5 лет



Контроль целевого использования земли

Стимулируется постройка дома на участке: если дом не построен и не зарегистрирован в течение 7 лет, владелец должен заплатить за участок в 10 раз больше



Белгородская ипотечная корпорация - пример успешной модели регионального оператора ИЖС

Выделение (покупка) земли под ИЖС	С 2004 г. оператором земли по программе стала Белгородская ипотечная корпорация (БИК - основана в 1993 г.). До 2004 г. в уставный фонд БИК вносились земельные участки, после 2004 - участки покупались. Типичная процедура - покупка с/х земли и перевод в земли для ИЖС
Подготовка участков	Массовая подготовка земель под ИЖС: топографические и геодезические работ, межевание Согласование планов развития сетей и инфраструктуры
Предоставление земли на льготных условиях	Предлагаются участки от 15 до 25 соток по льготной цене (в 2010 г - 25 тыс. руб., 2018 г. - от 50 тыс. руб.) Посмотреть и забронировать участок можно онлайн на сайте БИК
Сети, транспортная и социальная инфраструктура	Сети строятся за 3 года с использованием средств владельцев (платят в рассрочку 1/3 стоимости) Дороги - за 5 лет (областной бюджет) Социальная инфраструктура - бюджет + застройщики МКД
Предоставление займов на строительство	Льготные займы под строительство (достройку) дома - до 1 млн руб., до 15 лет, под 5% на селе, под 10% в городах Для бюджетников и молодых семей есть кооператив "Свой дом", дающий пайщикам займы на 7 лет под 1%
Контроль целевого использования земли	Стимулируется постройка дома на участке: если дом не построен и не зарегистрирован в течение 7 лет, владелец должен заплатить за участок в 10 раз больше



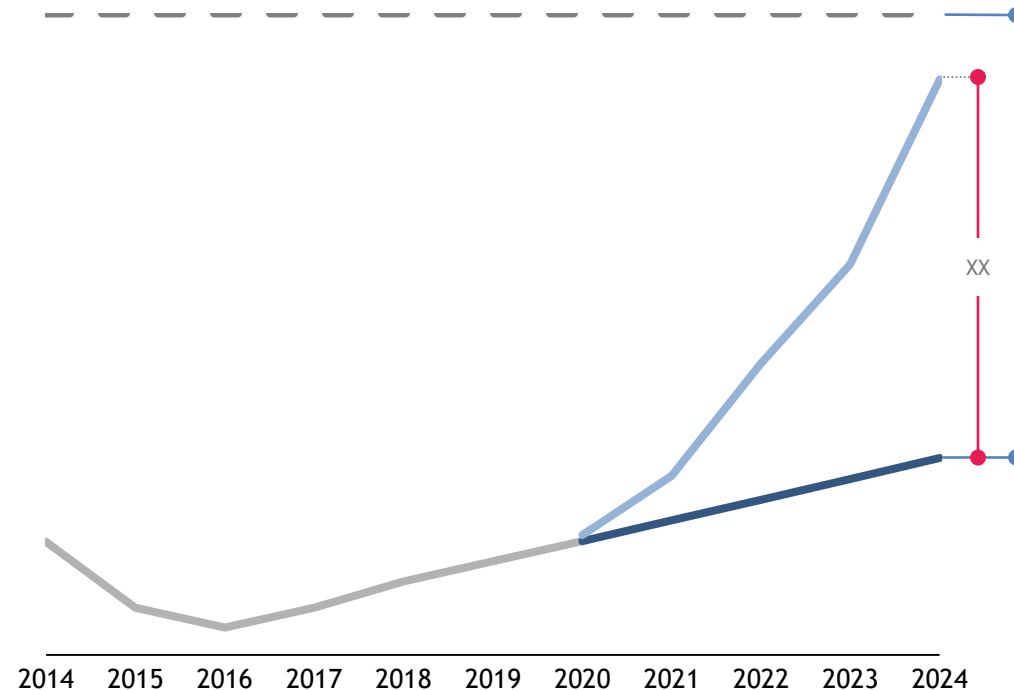


Требуемый прирост ввода ИЖС определяется целями НП, уровнями спроса и предложения



Для расчёта точной цели требуется оценка разрыва между целями в рамках НП “Жилье и ГС” и базовым прогнозом ввода ИЖС

Ввод ИЖС в год (тыс м²)



— Факт ввода ИЖС — Цели в рамках НП "Жилье и ГС"
 — Прогноз ввода ИЖС (инерционный сценарий) — Потенциальный спрос на ИЖС

Оценка спроса на основании соц. опроса

- Объем спроса в перспективе 5 лет при различных условиях
- Оценка привлекательности районов
- Определение факторов привлекательности ИЖС

Базовый прогноз ввода ИЖС в регионе

- Анализ текущих планов крупных региональных застройщиков по вводу ИЖС
- Анализ трендов дачной амнистии и строительства ИЖС гражданами хоз. способом



Спрос на ИЖС в целом по РФ в 3 раза выше текущих объемов ввода, однако ситуация в регионах может отличаться



При разработке концепции необходимо пройти ряд развилок, которые регионы-лидеры проходят по-разному

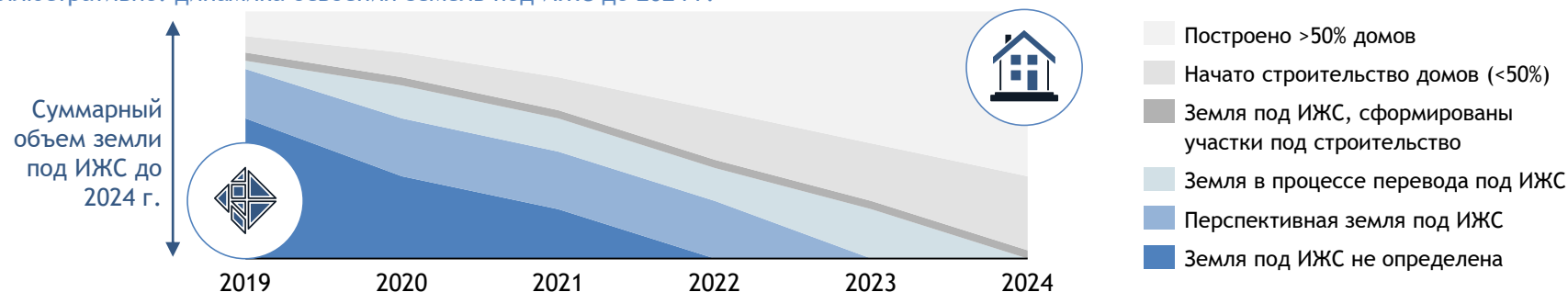
Развилки		Опции				
	Выделение земли	Покупка и обмен паев	Перевод земель из с/х в ИЖС	Разграничение федер. и муниципальных земель	Покупка частной земли	
	Передача участка (кому)	Гос. девелопер	Гражданин	Региональный институт ИЖС	Частный деволопер	
	Финансирование инфраструктуры	Федеральное	Региональное	PCO	Девелопер	Гражданин
	Финансирование строительства	Небанковский фонд	Продукты банков		Продукт ДОМ.РФ	
	Стимулирование	Льготы в предоставлении участков	Льготы в финансировании	Льготы в подключении к сетям	Льготы для отд. категорий граждан	Стимулирование подрядчиков
	Стандарты строительства	Типовые поселки	Типовые проекты домов	Параметры земельных участков	Стандарт развития территории	Без стандарта
	Способ строительства	Хоз. способ	Аккредитованный подрядчик	Неаккредитованный подрядчик	Девелопер	



На старте программы нужно определить необходимую площадь земель под ИЖС и постепенно осваивать их

По мере освоения участки будут переходить из категории в категорию

Иллюстративно: динамика освоения земель под ИЖС до 2024 г.



Задачи для участков на разной стадии		1	2	3	4	5	6
Строительство инфраструктуры	Строительство социальной инфраструктуры	✓					
	Строительство водоснабжения и канализации	✓	✓				
	Строительство газовых сетей	✓	✓				
	Строительство дорог	✓	✓	✓			
	Строительство электрических сетей			✓			
	Согласование подключения к сетям РСО			✓			
Подготовка земли	Продажа участков	✓	✓	✓			
	Выделение и постановка на кадастровый учет участков				✓		
	Перевод в земли поселений, в земли ИЖС, ПЗЗ				✓	✓	
	Выкуп земли/перевод из фед. собственности (при необходимости)					✓	✓
	Включение в план развития ИЖС						✓

✓ Задачи, которые могут быть запланированы на ближайший год (если еще не сделано + принято решение делать)



Для участков региона, планируемых под ИЖС, проводится анализ характеристик и ресурсов, требуемых для освоения

Анализ участков и ресурсов

Участок	Информация о земле	Инфраструктура											
		Электричество		Газ		Водоснабжение		Водоотведение		Дороги		Социальная инфраструктура	
		Статус	Требуемые инвестиции	Статус	Требуемые инвестиции	Статус	Требуемые инвестиции	Статус	Требуемые инвестиции	Статус	Требуемые инвестиции	Статус	Требуемые инвестиции
Участок 1													
Участок 2													
Участок N													

Основные характеристики участков

- Тип участка
- Площадь участка
- В чьей собственности
- И др.

Статус готовности для каждого типа инфраструктуры

- ☐ Строительство не запланировано
- ☒ Строительство запланировано
- ☒ Строительство завершено

Сумма инвестиций в инфраструктуру (если статус - не завершено)

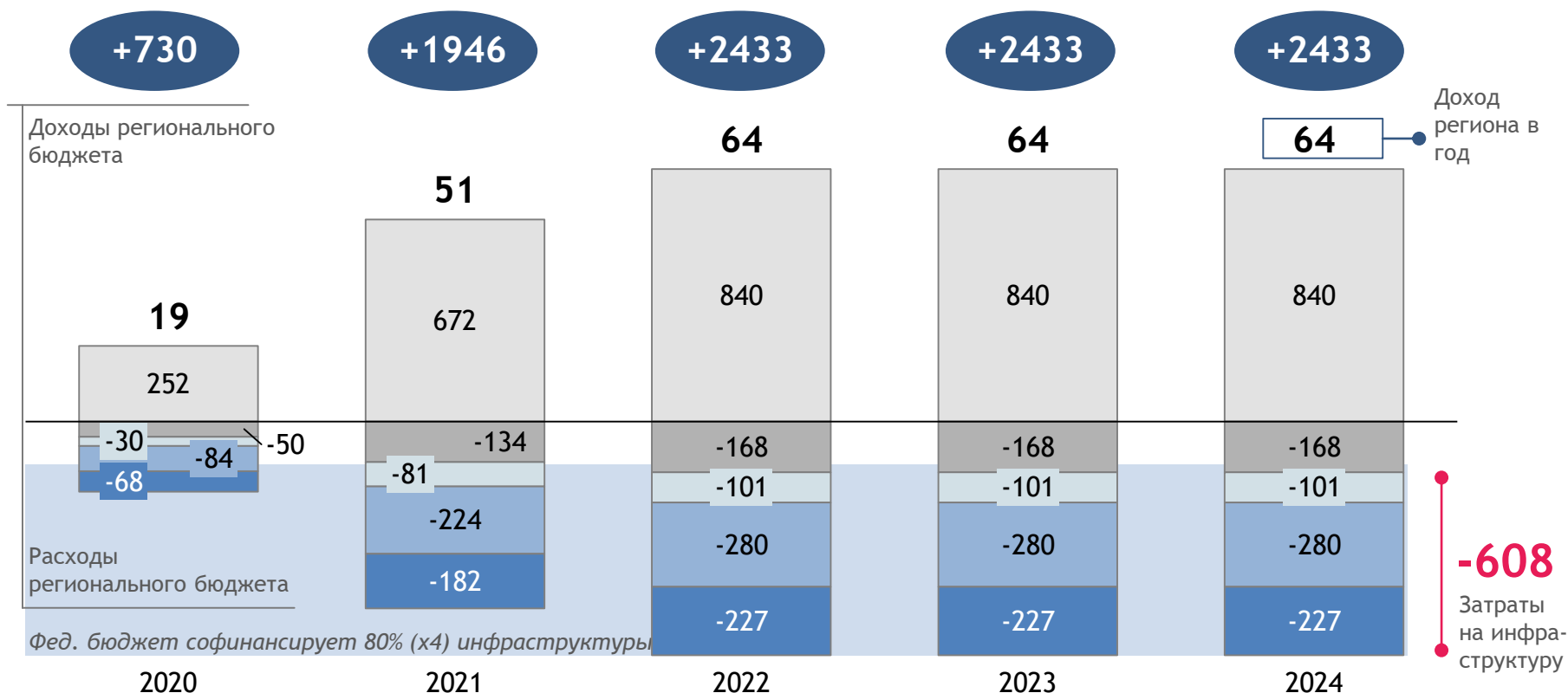


Исходя из плана освоения участков и доступности ресурсов, формируется общий бюджет на реализацию программы



Оценка бюджета на реализацию программы, млн рублей

Иллюстративно



Выручка с продажи участков	Субсидии на дорожную инфр.
Затраты на приобретение участков	Субсидии на социальную инфр.
Субсидии на водную инфр. ¹	Затраты регионального бюджета

1. Субсидия на водную инфраструктуру - 90 тыс. руб. на участок - состоит из доходной части - 210 тыс. руб. и расходной - 300 тыс. руб.

xx Субсидии федерального бюджета



Алгоритм приоритизации земель для освоения

Подготовка к приоритизации

Определить на основании соц. опроса наиболее перспективные районы строительства, отбросить участки в районах, непривлекательных при реалистичных допущениях касательно стоимости и возможностей по инфраструктуре

	Статус участка	Действия в отношении участка
 Приоритет 1	Строящиеся или внесенные в документы территории планирования поселки ИЖС	Способствовать скорейшему решению административных вопросов, активизации строительства, решению вопросов по инфраструктуре и кредитованию
 Приоритет 2	Незастроенные земли населенных пунктов • Неиспользуемые земли с разрешенным видом использования "ИЖС" • Прочие неиспользуемые (промышленные, с/х) и используемые с/х земли	Изучить возможность и целесообразность застройки ИЖС, вовлечь в застройку (с учетом прав собственности, при необходимости - выкупить)
 Приоритет 3	С/х земли, купленные частными застройщиками под ИЖС	Способствовать скорейшему решению вопросов по включению участков в земли населенных пунктов и пр. административных вопросов
 Приоритет 4	Региональные и муниципальные с/х земли	Обеспечить передачу региональному оператору, перевод в земли ИЖС и освоение
 Приоритет 5	С/х земли в федеральной и неразграниченной государственной собственности	Обеспечить передачу региональному оператору, перевод в земли ИЖС и освоение
 Приоритет 6	Неиспользуемые с/х земли в частной собственности	Способствовать выкупу земли региональным оператором ИЖС
 Приоритет 7	Используемые с/х земли в частной либо коллективной собственности	Способствовать выкупу паев либо участков региональным оператором ИЖС



Вовлекаются в ближайший год



Работа запускается при недостатке земель с более высоким приоритетом для достижения целей



Опыт лидеров говорит, что для каждого типа земли есть понятная процедура по ее освоению под ИЖС





Проблема нехватки земли под ИЖС, как правило, имеет решение

Проблемы

Решения и аргументы

“ Земли у нас нет. В городе остались 3 хороших участка

Вовлекать земли “за 2-ой чертой города”

➤ Приоритет застройщиков - участки <10 км к городу; покупателей - в т.ч. <20-30 км от города

Договариваться с собственниками

➤ Собственник может отдавать региону 20-30% от с/х участка, если регион помогает с его переводом в земли поселений

Переводить неиспользуемое

➤ Часть с/х земель не используется : порастает лесом, сорняками и т.д.

“ Земля - это дорого: 1,5 га за ₽120 млн

Покупать выгодную землю

➤ Стоимость с/х участка без инфраструктуры невелика - с/х пай в Рязанской обл. может стоить ~₽20 тыс. за га

“ С/х - национальное достояние

Переводить в земли ИЖС частями

➤ Размер с/х участка в 10-50 раз больше нужного размера участка для поселка ИЖС; упущенная выгода перевода с/х участка минимальна

Решение увеличит предложение земли при систематической работе

Цена участка





Анализ характеристик участков и ресурсов, требуемых для их освоения, позволит сформировать годовой план

Итоговый план на ближайший год с учетом анализа готовности земель

Участок	План действий/задач на 2020 год																			
	Земельные участки					Снабжение электричеством		Снабжение газом		Водоотведение		Водоснабжение		Дороги		Социальная инфраструктура				
	Мероприятие	Ответственное лицо	Срок выполнения	Стоимость выполнения	Источник финансирования															
Участок 1																				
Участок 2																				
Участок 3																				

Для каждого вида инфраструктуры

Для каждого вида инфраструктуры

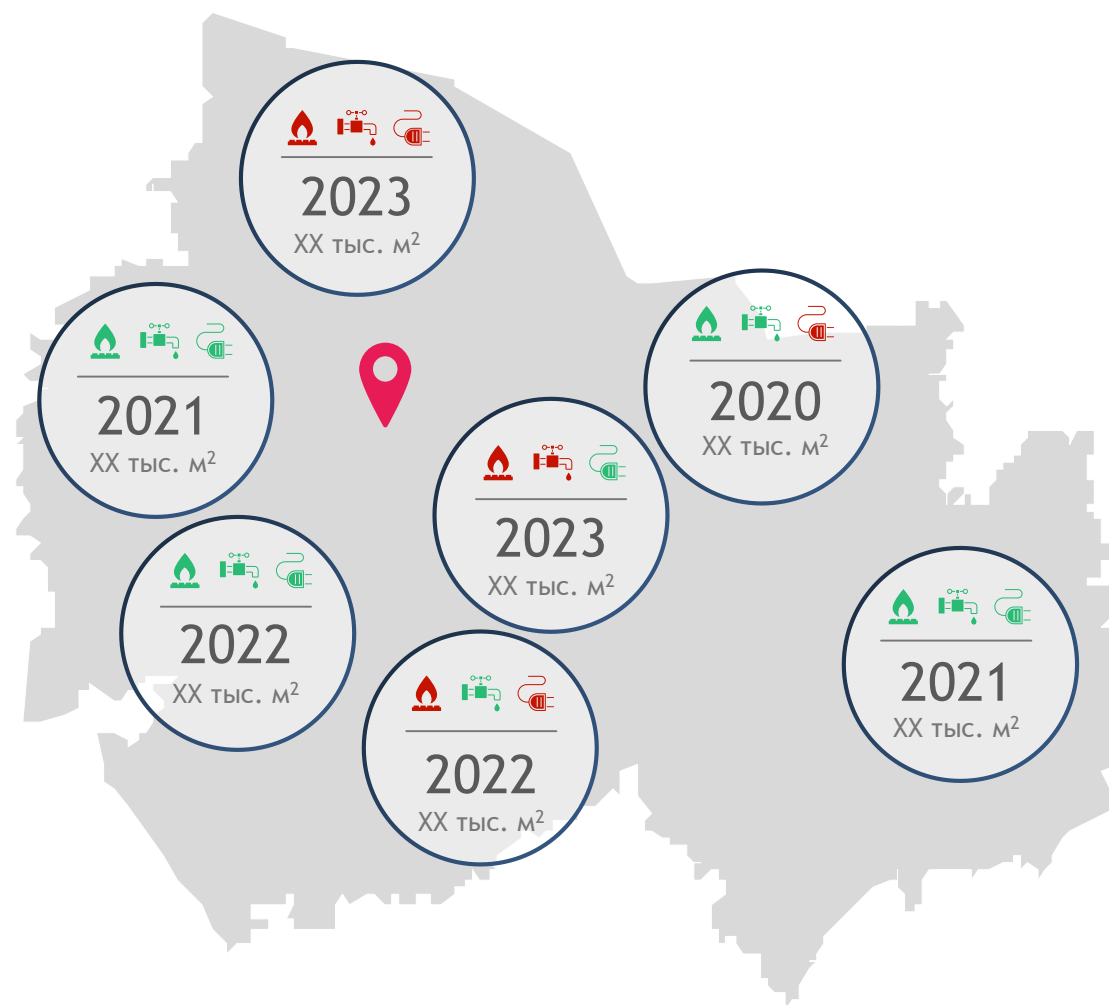
- Последовательность требуемых мероприятий
- ФИО и должность ответственных лиц по каждому мероприятию
- Срок выполнения, стоимость и источник финансирования для каждого мероприятия



РСО должны
включить выбранные
участки в свои
инвестпрограммы

Варианты действий
при невозможности
согласовать планы:

- Пересмотреть набор участков - синхронизировать с планами развития промышленной инфраструктуры
- Ввести спецнадбавку к тарифу в регионе



○ Перспективные пятна
застройки ИЖС

20XX Планируемый год ввода
первых домов

📍 Областной центр

🔥 Снабжение газом

💧 Снабжение водой

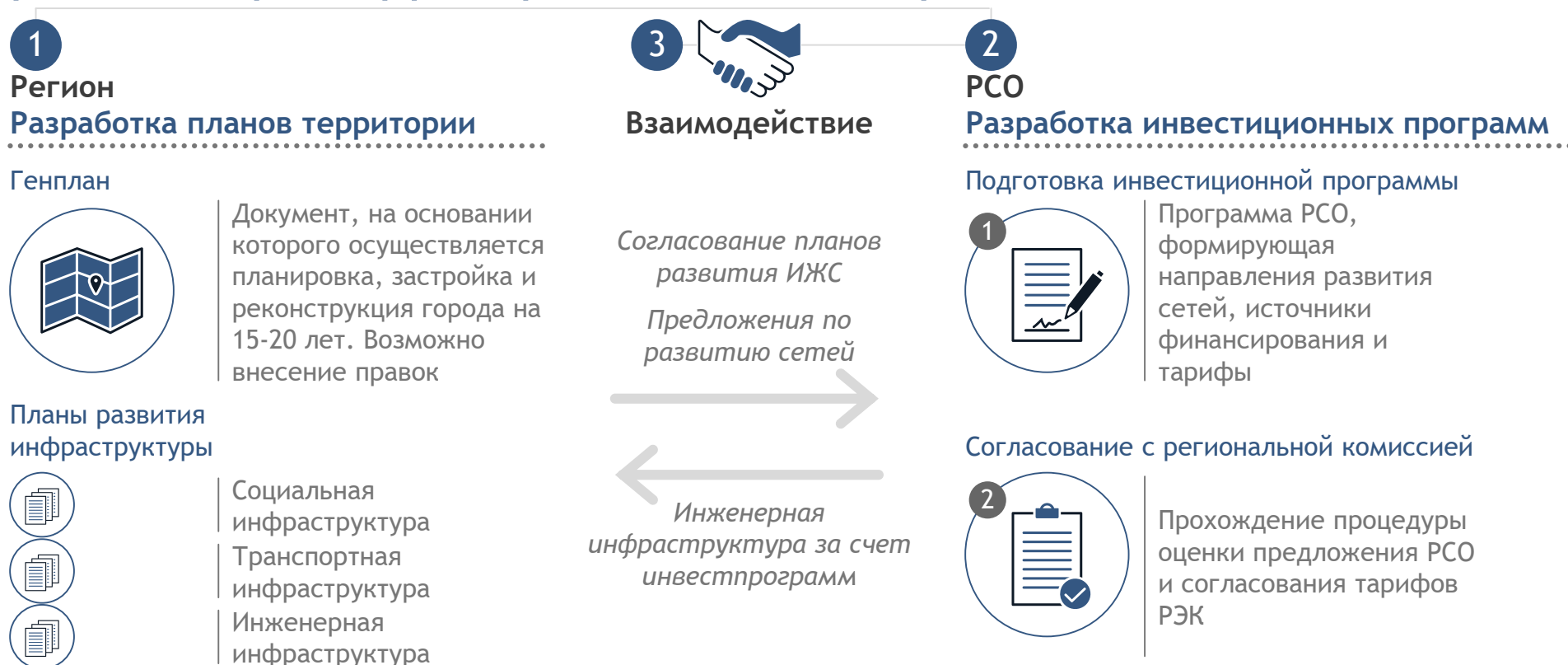
⚡ Снабжение
электричеством

🔧 Строительство инфраструктуры
не согласовано

🔧 Строительство инфраструктуры
согласовано



Quick-win в развитии ИЖС - тесное взаимодействие PCO и региона при территориальном планировании



Шаги и результаты

- 1 **Разработка плана территории** - создан комплексный документ о развитии
- 2 **Разработка инвест. программ PCO** - создан план о подведении сетей
- 3а **Регулярное взаимодействие** - внесены корректировки в планы развития с учетом всех стейкхолдеров
- 3б **Взаимная поддержка** - интересы участников удовлетворяются стейкхолдерами с учетом всех планов (напр., тарифы в рамках инвест. программ в обмен на финансирование и инвестиции в инфраструктуру)



Для поддержки спроса нужно обеспечить доступную ипотеку и рассмотреть варианты небанковского кредитования



Вне- бюджетные источники

Ипотечные продукты под ИЖС

	Сбербанк	Банк ДОМ.РФ
Цель	Строительство жилого дома по типовому проекту	Приобретение земельного участка Строительство жилого дома по типовому проекту
Срок	от 3 до 30 лет	
Сумма	от 300 тыс. руб. до 5 млн руб., но не более 80% стоимости строительства	от 500 тыс. руб. до 10 млн руб., но не более 80% стоимости строительства
Залог	Земельный участок и построенный дом	
Ставка	12,9% на период строительства, 10,9% после регистрации ипотеки	от 11,0% на весь срок кредитования
Перечисление средств подрядчику	100% - после окончания строительства и подписания акта приема-передачи объекта	40% - после регистрации залога зем. участка и заключения договора подряда 60% - после регистрации ипотеки жилого дома
Статус	Реализуется	Планируется запуск в июне 2019



Бюджетные источники

Небанковские продукты поддержки строительства ИЖС

Белгородская область

1 млн кв. м, 85% ввода жилья

- С 1993 г. областной Белгородский областной фонд поддержки ИЖС выдает льготные займы до 1 млн руб. до 15 лет, под 5% на селе, под 10% в городах
- Обеспечение кредитов - поручительство (до 4 поручителей)
- Обязательства участника: завершение строительства (реконструкции) дома за 5-7 лет
- Фонд выдает до 1 млрд руб. займов в год, фондирование из бюджета и займов гос. организаций

Республика Башкортостан

1,4 млн кв. м, 61% ввода жилья

- С 2014 г. Фонд жилищного строительства РБ предоставляет льготные займы (5%) на строительство ИЖС из деревянных домокомплектов для очередников
 - Сумма кредита - до 290 тыс. руб. на 5 лет
 - Дополнительно - возможность бесплатно получить земельный участок для строительства
- Отдельные категории граждан могут получить соц. выплату, в т.ч. на цели строительства индивидуального дома