

МИНСТРОЙ
РОССИИ



Национальный проект

«Жилье и городская среда»

НАЦИОНАЛЬНАЯ ЦЕЛЬ РАЗВИТИЯ В СФЕРЕ ЖИЛЬЯ И ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ —

ЦЕЛИ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

КЛЮЧЕВЫЕ ЗАДАЧИ



**Обеспечение
доступным
жильем семей
со средним
достатком**

- Увеличение возможности приобретения жилья за счет ипотечного кредитования
- Перевод рынка ипотеки в электронный формат
- Разработка стандарта ипотечного кредитования
- Создание ликвидного и инвестиционно-привлекательного рынка ИЦБ



**Увеличение
объема
жилищного
строительства**

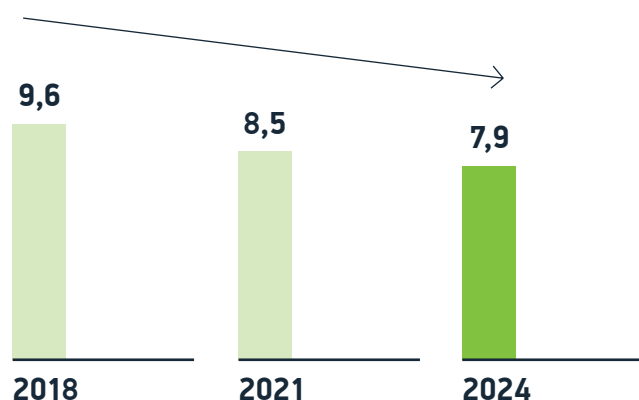
- Снижение административной нагрузки на застройщиков
- Поэтапный переход от привлечения денежных средств для долевого строительства к другим формам финансирования, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них
- Обеспечение эффективного использования земель в целях массового жилищного строительства
- Модернизация строительной отрасли и повышение качества индустриального жилищного строительства

УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ НЕ МЕНЕЕ 5 МЛН СЕМЕЙ ЕЖЕГОДНО

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ОРИЕНТИРЫ

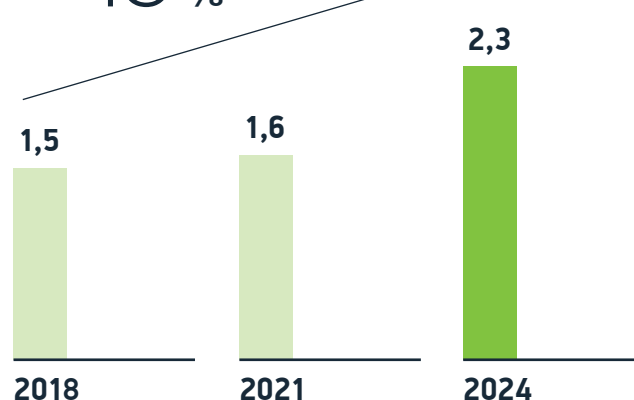
СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ
ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ, %

-1,6 п.п.



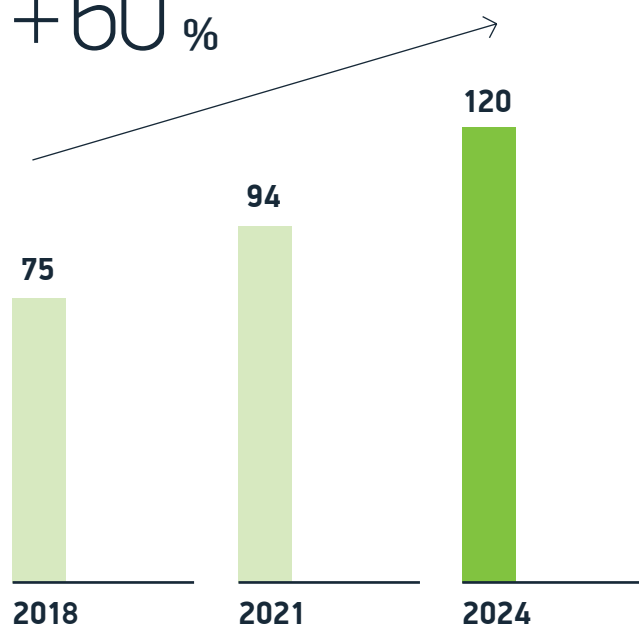
КОЛИЧЕСТВО ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, МЛН ЕД.

+48 %



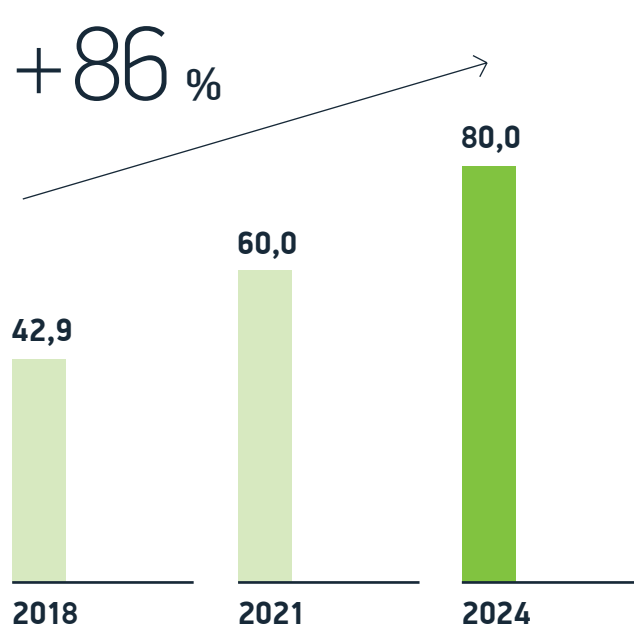
ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ, МЛН М²

+60 %



ОБЪЕМ ВВОДА В МНОГОКВАРТИРНЫХ
ЖИЛЫХ ДОМАХ В ГОД, МЛН М²

+86 %



ЦЕЛИ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

КЛЮЧЕВЫЕ ЗАДАЧИ



Кардинальное повышение комфортности городской среды

- Внедрение Стандарта комплексного развития территорий и изменение нормативно-правовой базы
- Регулярная оценка индекса качества городской среды
- Благоустройство общественных пространств и дворовых территорий



Создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды

- Увеличение доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды, до 30%

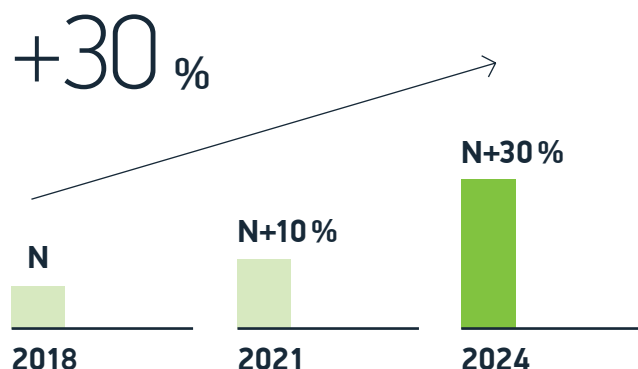


Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда

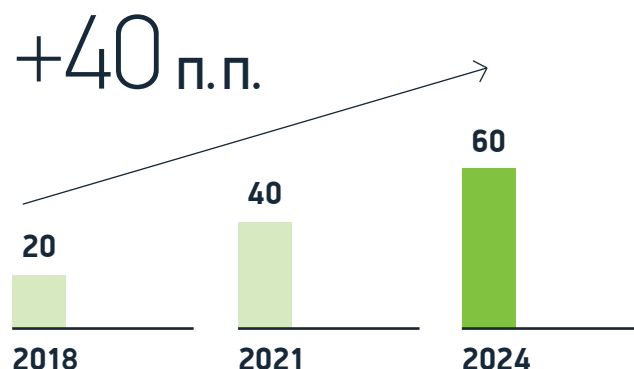
- Новый механизм расселения жителей из непригодного и небезопасного для проживания жилья с большой степенью износа
- Обеспечение соблюдения жилищных прав, установленных законодательством Российской Федерации

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ
ОРИЕНТИРЫ

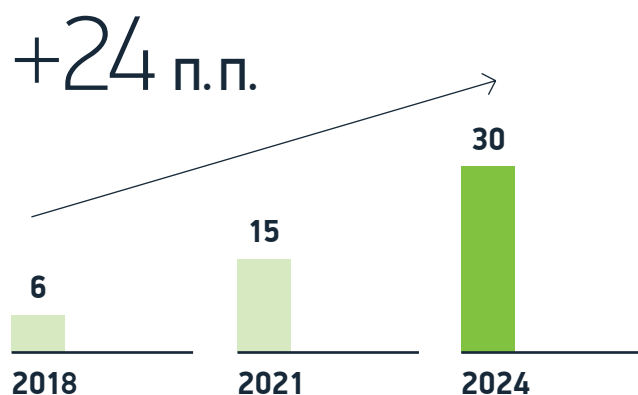
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ ИНДЕКСА КАЧЕСТВА
ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ПО РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ, %



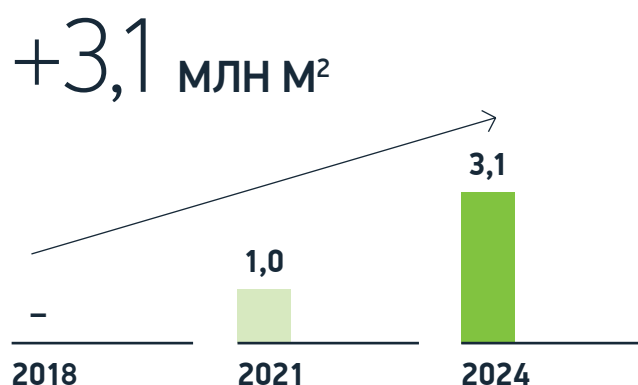
ДОЛЯ ГОРОДОВ С БЛАГОПРИЯТНОЙ
СРЕДОЙ ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА
ГОРОДОВ, %



ДОЛЯ ГРАЖДАН, ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ
В РЕШЕНИИ ВОПРОСОВ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ, %



КОЛИЧЕСТВО М², ЕЖЕГОДНО РАССЕЛЕННОГО
НЕПРИГОДНОГО ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, МЛН М²



КОЛИЧЕСТВО ГРАЖДАН, ЕЖЕГОДНО РАС-
СЕЛЕННЫХ ИЗ НЕПРИГОДНОГО ДЛЯ ПРО-
ЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ТЫС. ЧЕЛ.



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

СТРУКТУРА НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

КУРАТОР



1. ИПОТЕКА

А. Г. Силуанов — Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации —
Министр финансов Российской Федерации



2. ЖИЛЬЕ

В. Л. Мутко — Заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации



3. ФОРМИРОВАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

В. Л. Мутко — Заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации



4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ УСТОЙЧИВОГО СОКРАЩЕНИЯ НЕПРИГОДНОГО ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

В. Л. Мутко — Заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации

БЮДЖЕТ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА НА 2019–2024 ГГ., МЛРД РУБ.

Национальный проект «Жилье и городская среда»

ФП «Ипотека»

ФП «Жилье»

ФП «Формирование комфортной городской среды»

ФП «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»

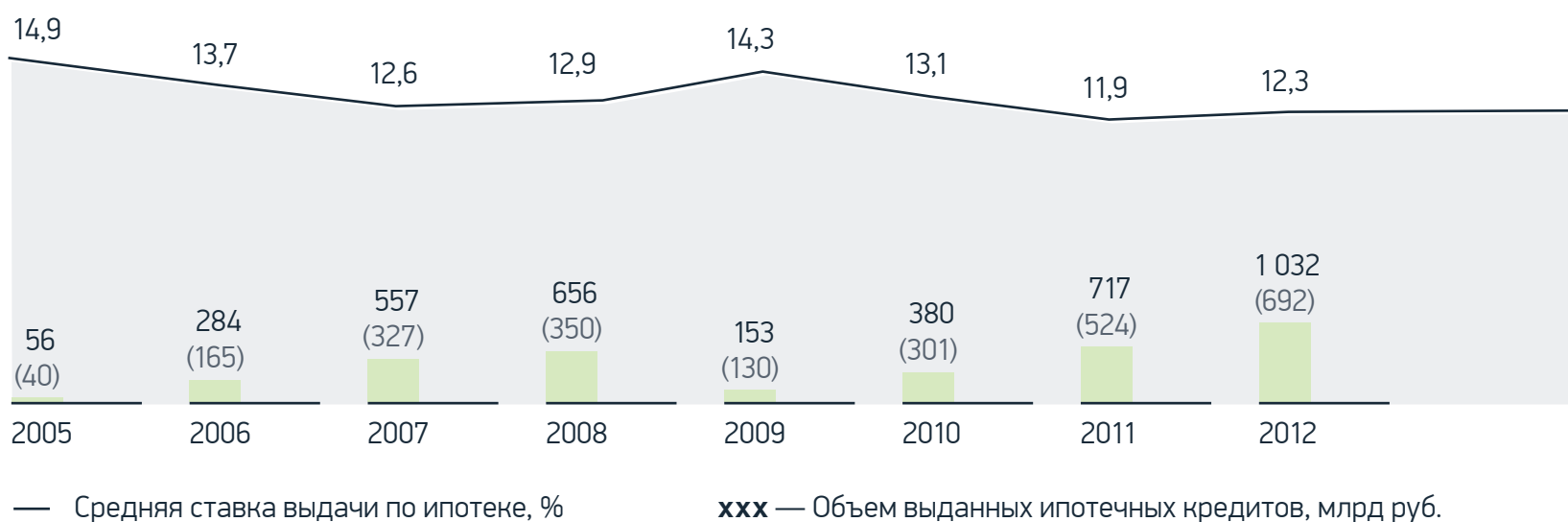
Куратор национального проекта**В. Л. Мутко** — Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации**Руководитель национального проекта****В. В. Якушев** — Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

- Перевод рынка ипотеки в электронный формат
- Разработка стандарта ипотечного кредитования
- Создание ликвидного и инвестиционно-привлекательного рынка ипотечных ценных бумаг (ИЦБ)
- Переход от прямого привлечения средств граждан к проектному финансированию жилищного строительства с использованием счетов эскроу
- Модернизация отрасли жилищного строительства и поддержка производителей строительных материалов
- Перевод административных процедур в электронный вид
- Вовлечение неэффективно используемых земельных участков, находящихся в федеральной собственности
- Внедрение Стандарта комплексного развития территорий и изменение нормативно-правовой базы
- Развитие образования в области строительства и городского хозяйства и повышение квалификации архитекторов
- Регулярная оценка индекса качества городской среды
- Благоустройство общественных пространств
- Цифровизация городского хозяйства
- Создание нового механизма переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда

Федеральный бюджет	Бюджеты субъектов РФ	Внебюджетные средства	Всего
891,1	167,8	7,4	1 066,2
0	0	0	0
189,8	81,4	0	271,2
269,3	18,5	0	287,9
431,9	67,8	7,4	507,2

1. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ИПОТЕКА»



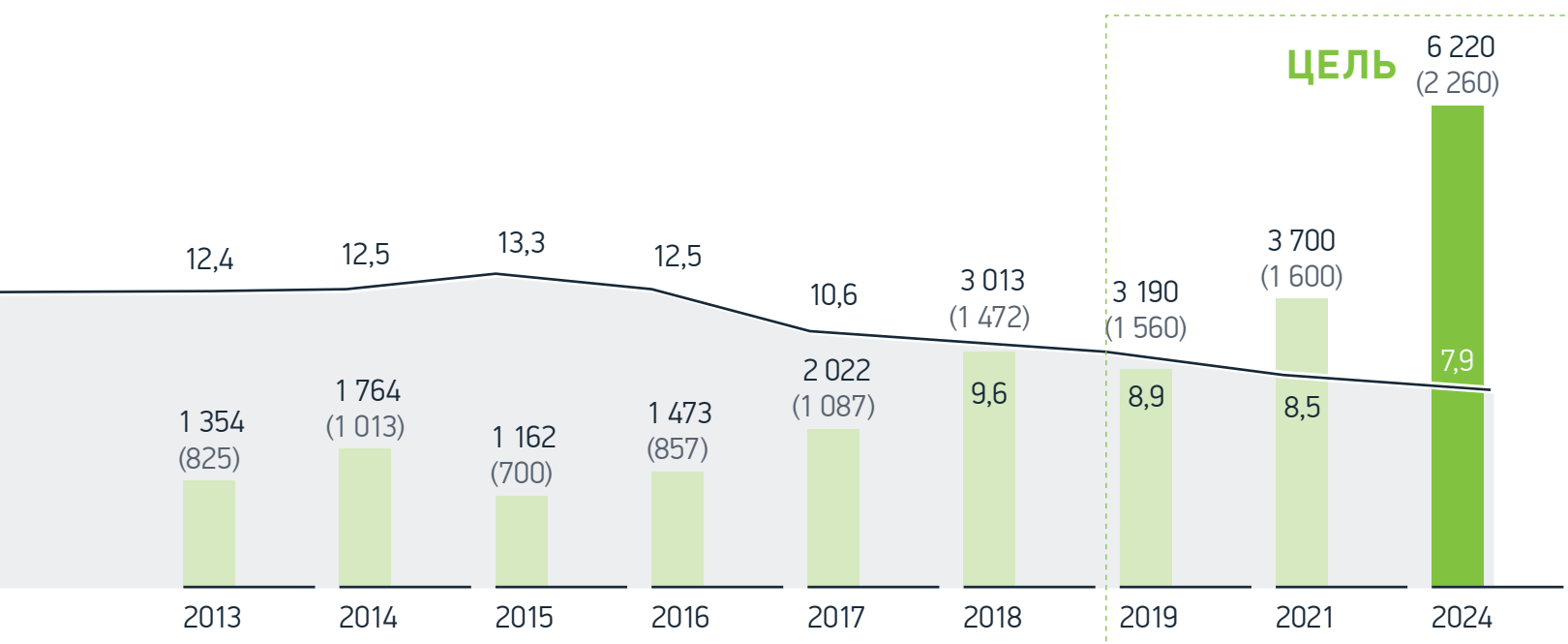
ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ИПОТЕКИ

- Ипотека — основной инструмент улучшения жилищных условий. Доля сделок с ипотекой: более 50% для новостроек и более 40% на вторичном рынке жилья
- Высокая концентрация рынка: на 5 крупнейших банков приходится 80% рынка
- Качество портфеля на высоком уровне: доля просроченных кредитов (90+ дней) — 1,8%
- Большой потенциал роста рынка: 6,4% ВВП по сравнению с 15% ВВП с странах Восточной Европы, 40% — Западной Европы, 60–80% — США и Великобритании

БЫЛО 2018

- Объем выдачи: 1,5 млн кредитов на 3 трлн руб.
- Ставки по ипотеке снизились с 12,5–13,5% до 9,6% в среднем за год
- Ипотека доступна для 45% семей
- Задолженность по ипотеке — 6,4% ВВП (6,6 трлн руб.)

ПОВЫШЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ЗА СЧЕТ СНИЖЕНИЯ СТАВОК И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕХАНИЗМОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



(xxx) — Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.

Показатели национального проекта

БУДЕТ 2024

- Объем выдачи — 2,3 млн кредитов на 6,2 трлн руб.
- Ставки ниже 8%
- Ипотека доступна для более 50% семей
- Сформирован привлекательный для инвесторов вторичный ипотечный рынок (рынок ипотечных ценных бумаг)
- Задолженность по ипотеке — 15% ВВП (20 трлн руб.)

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

- **Переход к привлечению средств дольщиков через проектное финансирование**
 - Банковский продукт проектного финансирования с использованием счетов эскроу
 - Снижение резервов по кредитам застройщиков при использовании эскроу счетов
 - Механизм предоставления гарантий ДОМ.РФ по кредитам застройщиков
- **Перевод рынка ипотеки в электронный формат**
 - Рекомендательный стандарт ипотечного кредитования
- **Развитие рынка ИЦБ**
 - Возможность секьюритизации ипотеки под залог ДДУ, оптимизация выпуска ИЦБ
 - Повышение привлекательности ИЦБ ДОМ.РФ

2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ЖИЛЬЕ»



ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

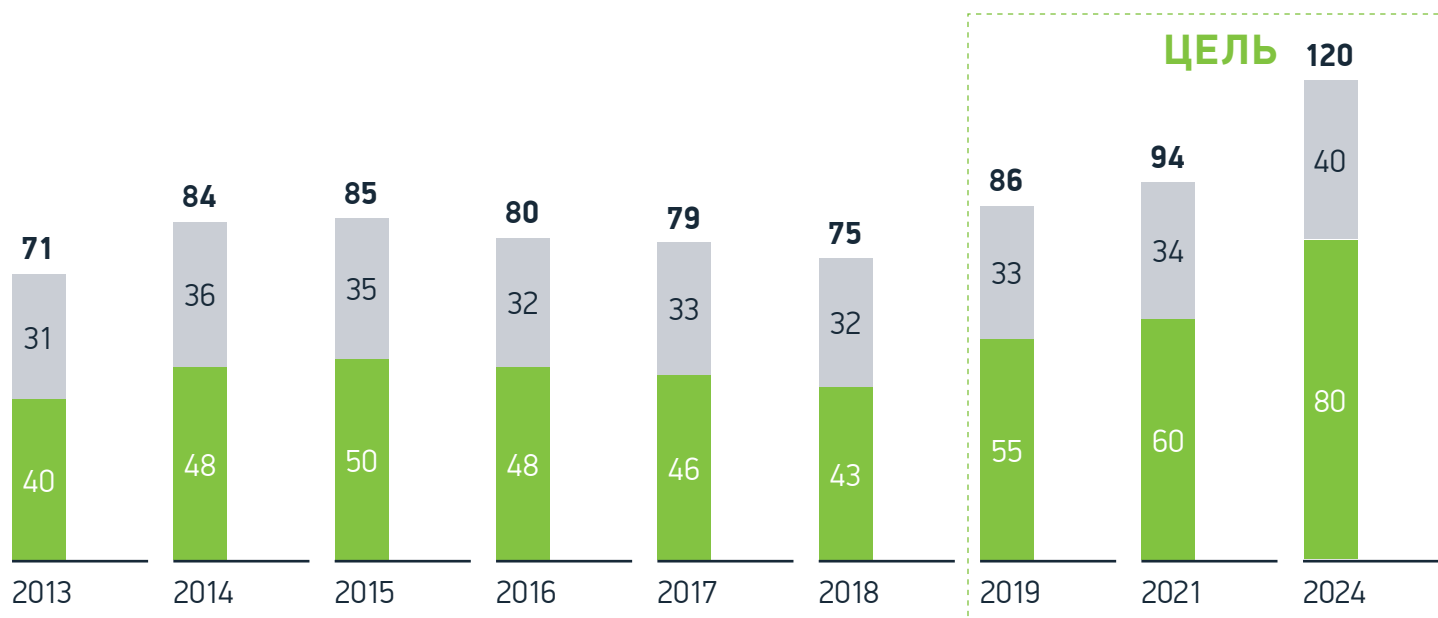
- По состоянию на 1 января 2019 года в стадии строительства находится 127,5 млн м² жилья
 - С 1 января 2018 года этот показатель вырос на 20% (с 106,0 млн м²)
 - Число зарегистрированных ДДУ в 2018 году выросло на 20% по сравнению с 2017 годом¹
 - В жилищное строительство привлечено 4,5 трлн руб. средств дольщиков
- Основной спрос населения на жилье сосредоточен в городах
- Большое количество неэффективно используемой земли: промзон, земель федеральной собственности, пустующих участков
- Процедуры в сфере жилищного строительства осуществляются в бумажном виде, не автоматизированы

БЫЛО 2018

- Ввод жилья: 75,7 млн м², в том числе:
 - МКД — 43,2 млн м²
 - ИЖС — 32,4 млн м²
- 2 028 проблемных домов (около 200 тыс. пострадавших семей)
- Застройщики напрямую привлекают средства граждан и имеют возможность «котлового» финансирования проектов
- Застройка участков на окраинах городов без обеспечения инфраструктурой

¹ Данные Росреестра не по всем регионам, ожидается уточнение.

УВЕЛИЧЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЕ КАЧЕСТВА ЖИЛЬЯ



Показатели национального проекта

БУДЕТ 2024

- Ввод жилья: 120 млн м², в том числе:
 - МКД — 80 млн м²
 - ИЖС — 40 млн м²
- Обманутые дольщики отсутствуют
- Строительство МКД осуществляется с использованием проектного финансирования и счетов эскроу
- Строительство качественного, современного жилья в комфортной городской среде
- Вовлечение дополнительных территорий в жилищное строительство
- Все процедуры осуществляются в электронном виде

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

- Модернизация строительной отрасли и повышение качества индустриального жилищного строительства**
 - Позапный отказ от использования устаревших технологий в жилищном строительстве
 - Поддержка производителей строительных материалов и деревянных конструкций
 - Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации
 - Повышение квалификации архитекторов и обеспечение отрасли современными кадрами
- Снижение административной нагрузки на застройщиков**
 - Перевод процедур в электронный вид по принципу «одного окна» на базе Единой информационной системы жилищного строительства
- Обеспечение эффективного использования земель в целях массового жилищного строительства**
 - Внедрение Стандарта комплексного развития территорий
 - Усиление контроля за использованием земельных участков, находящихся в федеральной собственности
 - Упрощение механизма изъятия земельных участков в целях реализации проектов комплексного устойчивого развития территорий

3. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ФОРМИРОВАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ»

КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СТАНДАРТА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СООТВЕТСТВИИ С НОРМАМИ ООН-ХАБИТАТ

1

От микрорайонов массовой жилой застройки к среднеэтажной городской среде

- До 90% нового жилищного строительства в крупных городах России составляет многоэтажная застройка на городской периферии
- Более половины квартир — однокомнатные



ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ С ГОРОДСКОЙ СРЕДОЙ

- Строительство жилья без или с минимальным благоустройством
- Развитие городов ведется «вширь», хаотично
- Высокий уровень трудовой миграции — рабочие места вдали от мест проживания
- Застройка ведется без учета фактических возможностей транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры
- Дефицит качественных общественных пространств

БЫЛО 2018

- Менее 6% граждан участвуют в принятии решений о развитии городской среды
- «Компактная, высокоплотная и разнообразная» застройка занимает 8% урбанизированных территорий

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ГОРОДОВ С УЧЕТОМ ИНДЕКСА КАЧЕСТВА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

2

От индивидуальной жилой застройки к малоэтажной городской среде

- 55,3% россиян считают коттедж идеальным жильем
- При этом 77% жилого фонда страны составляют многоквартирные дома средней и высокой этажности



3

Создание новых центров в городах России

- Только 8% территорий городов России составляет функционально разнообразная городская среда, соответствующая международным стандартам



БУДЕТ 2024

- Доля городов с благоприятной средой — 60%. Повышение индекса качества городской среды на 30%
- 30% граждан участвуют в принятии решений о развитии городской среды
- Строительство нового жилья сопровождается созданием комфортной городской среды в большинстве субъектов Российской Федерации
- Осуществлена модернизация нормативно правовой базы в части градостроительного и территориального планирования, архитектурно-строительного проектирования, строительных и санитарных правил и норм

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Создание механизмов развития комфортной городской среды

- Утверждена методика оценки качества городской среды
- Ежегодный рейтинг городов по индексу качества городской среды
- Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях
- Вовлечение граждан в решение вопросов развития городской среды
- Софинансирование благоустройства общественных пространств
- Ведомственный проект по цифровизации городского хозяйства «Умный город»

РЕАЛИЗАЦИЯ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» В 2018 ГОДУ

КОНТРОЛЬНЫЕ ТОЧКИ

ТЕКУЩИЙ СТАТУС ИСПОЛНЕНИЯ

ИПОТЕКА



Переход строительной отрасли на счета эскроу

- С 1 июля 2019 г. все проекты строительства жилья переводятся на проектное финансирование (за исключением в высокой стадии готовности)
- По оценкам, из 127,5 млн м² строящегося жилья около 15 млн не смогут привлечь банковское финансирование
- Их достройка возможна за счет кредитов Банка ДОМ.РФ с гарантией Фонда (необходима докапитализация Фонда)
- Требуются изменения в законодательство и НПА Банка России:
 - **Внесение изменений в федеральный закон №218-ФЗ:** выдача Фондом гарантий уполномоченному банку за счет отдельного счета гарантийного покрытия
 - **Внесение изменений в Положение Банка России №590-П:** отнесение гарантии Фонда к обеспечению 1-й категории качества с формированием РВП = 0%



Банковский продукт проектного финансирования с использованием счетов эскроу

- Советом директоров Банка России утверждены изменения в инструкцию 590-П (снижение нормы резервирования с 21% до 1–5%)
- Разработан кредитный продукт по проектному финансированию (Сбербанк, ВТБ, ДОМ.РФ)
- ДОМ.РФ одобрены первые пилотные сделки (6 сделок на 4,7 млрд)



Механизм гарантирования, предусматривающий предоставление поручительства, выдачу независимой гарантии

- Внесены поправки в Инструкцию Банка России № 180-И «Об обязательных нормативах банков» (применение пониженного риск-веса в размере 20% к кредитам, обеспеченным поручительством ДОМ.РФ)
- Разработан механизм и стандарты гарантирования (ДОМ.РФ)

КОНТРОЛЬНЫЕ ТОЧКИ

ТЕКУЩИЙ СТАТУС ИСПОЛНЕНИЯ

**Ипотечные
ценные бумаги**

- Необходимо утверждение дорожной карты по развитию рынка ИЦБ (ликвидность, повышение кредитного качества, расширение базы инвесторов, рост инвестиционной привлекательности)

**Стандарт
ответственного
ипотечного
кредитования**

- Стандарт ответственного ипотечного кредитования разработан ДОМ.РФ, одобрен Банком России и проектным комитетом по национальному проекту «Жилье и городская среда» в январе 2019 г.
- В соответствии с Посланием Президента ожидается принятие законопроекта об ипотечных каникулах

ЖИЛЬЕ

**Стандарт
комплексного
развития
территорий**

- Разработан методический документ, стимулирующий эффективное использование земельных ресурсов путем создания компактной и разнообразной застройки, развития улично-дорожной сети и повышения качества общественных пространств
- Принятие Стандарта — 1 половина 2019 г.

**Повышение
квалификации
специалистов
в области
архитектуры,
градостро-
ительства
и строительства**

- Реализована программа профессионального развития российских архитекторов АРХИТЕКТОРЫ.РФ
- Проведены международные конкурсы по разработке планировок «стандартного жилья»

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

**Индекс качества
городской среды**

- Утверждена методика Индекса (Минстрой России совместно с ДОМ.РФ и КБ Стрелка)

**Проекты
благоустройства**

- ДОМ.РФ разработаны концепции благоустройства общественных пространств для 42 городов площадью более 1500 га. В 28 городах реализация благоустройства началась

ПЕРЕХОД ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА СЧЕТА ЭСКРОУ

С 1 ИЮЛЯ 2019 ГОДА ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ
В НОВЫХ ПРОЕКТАХ СТАНУТ ВОЗМОЖНЫ ТОЛЬКО
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ



1 ДОЛЬЩИК ОТКРЫВАЕТ СЧЕТ ЭСКРОУ В УПОЛНОМОЧЕННОМ БАНКЕ



2 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПЕРЕЧИСЛЯЮТСЯ НА СЧЕТ ЭСКРОУ



3 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА НА СЧЕТЕ ЭСКРОУ ДЕПОНИРУЮТСЯ НЕ БОЛЕЕ ЧЕМ НА 6 МЕСЯЦЕВ ПОСЛЕ ПЛАНОВОГО СРОКА ВВОДА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ



4 ПЕРЕЧИСЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ СО СЧЕТА ЭСКРОУ

- Дольщику при расторжении договора ДДУ или невозможности застройщика исполнить свои обязательства
- Застройщику после ввода объекта в эксплуатацию и регистрации прав собственности

- Гарантия завершения строительства объекта или возврата денежных средств
- Отсутствие рисков для бюджета
- Прирост себестоимости строительства менее 5%

СТАВКА ПО КРЕДИТАМ ЗАСТРОЙЩИКАМ

12,5



Ставка до начала продаж

5,5



Ставка, обеспеченная средствами на счете эскроу

6–7%

Средняя ставка за срок жизни проекта

3–5%

прирост себестоимости строительства (оценка ЕУ, РwС)

ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

СЕЙЧАС

СРЕДСТВА ГРАЖДАН

4,5^Р трлн

— основной источник финансирования строительства многоквартирных домов

В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

127,5^{М²} млн

— 2,5 годовых ввода жилья



■ Кредитные средства ■ Долги
■ Собственные средства застройщиков

2024 ГОД

С 1 ИЮЛЯ 2019 ГОДА ЗАПРЕТ
НА ПРЯМОЕ ПРИВЛЕЧЕНИЕ СРЕДСТВ
ГРАЖДАН ЗАСТРОЙЩИКАМИПРИМЕНЕНИЕ МЕХАНИЗМА СЧЕТОВ
ЭСКРОУ ПО ВСЕМ ПРОЕКТАМ,
В ТОМ ЧИСЛЕ ПО РАНЕЕ НАЧАТЫМ

■ Собственные средства застройщиков ■ Кредитные средства (фондированы средствами населения с ипотекой)

РЫНОК ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ В РОССИИ

РАЗВИТИЕ РЫНКА ИЦБ В 2018 ГОДУ

- **ИЦБ ДОМ.РФ** — разработаны в 2016 году, вошли в Приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье»

- Банком России установлен **Льготный коэффициент «Риск-Вес» по ИЦБ ДОМ.РФ в**

20 %

вместо стандартного 100%

- В 2016–2018 гг. состоялось **11 выпусков ИЦБ ДОМ.РФ на сумму**

248 ^Р млрд

Заклучены соглашения на 400 млрд руб.

- **Сделки со Сбербанком и ВТБ на сумму**

219 ^Р млрд

стали крупнейшими за всю историю российского рынка ИЦБ.

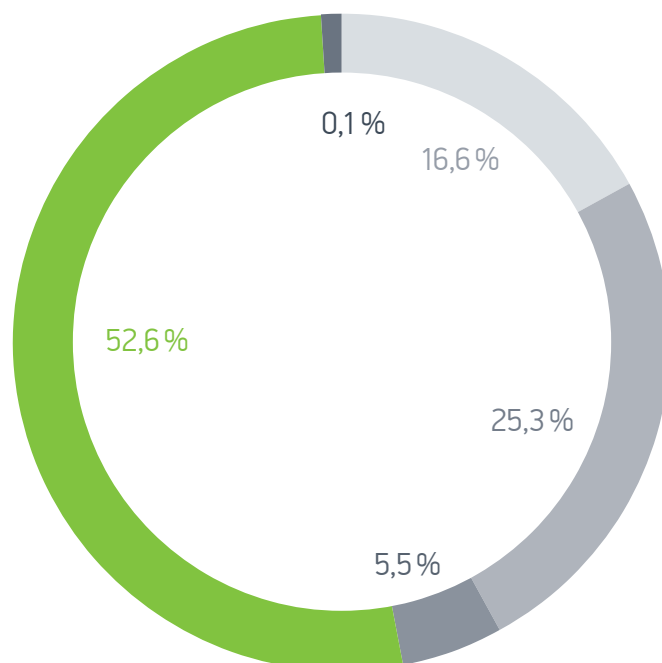
- **Доля ИЦБ ДОМ.РФ в обращении превысила**

50 %

(всего ИЦБ — 393 млрд руб.)

СТРУКТУРА ИЦБ В ОБРАЩЕНИИ, НА 1 ЯНВАРЯ 2019 ГОДА

393 ^Р млрд



ДОЛЯ ИПОТЕКИ И ИЦБ В ВВП В РОССИИ И МИРЕ

- ДОЛЯ НАКОПЛЕННОЙ ИПОТЕЧНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В ВВП РОССИИ СОСТАВЛЯЕТ

6 %

при средних значениях в других стран 35%,
имеется значительный потенциал роста

- По мере сокращения объемов досрочного погашения **ДОЛЯ ИПОТЕЧНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В ВВП БУДЕТ РАСТИ**

- ОБЪЕМ ИЦБ В ОБРАЩЕНИИ СОСТАВЛЯЕТ МЕНЕЕ

10 %

к задолженности по ипотеке, при среднем
уровне в зарубежных странах 19%

- Объем рефинансирования ипотеки через ИЦБ достигает значимых значений в странах **С РАЗВИТЫМИ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫМИ ИНВЕСТОРАМИ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ ИЦБ**

	Объем ипотеки к объему ВВП, %	Объем ИЦБ к задолженности по ипотеке, %
Россия	6	6
Великобритания	68	16
США	63	64
Канада	61	34
Франция	44	30
Германия	42	18
Япония	41	10
Польша	21	1
Китай	19	<1
Индия	10	<5
Бразилия	9	н. д.

РЫНОК ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ В РОССИИ

СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

- Ипотечные ценные бумаги (ИЦБ) — вид облигаций, обеспеченных залоговыми по ипотечным кредитам, позволяющих объединять небольшие и неликвидные по отдельности активы (ипотечные кредиты) в диверсифицированные пулы, которые могут быть проданы широкому кругу инвесторов
- Секьюритизация — процесс выпуска ИЦБ на основе ипотечных кредитов, который может включать поручительство ДОМ.РФ по кредитному риску
- Как правило, для секьюритизации создается специальное юрлицо (SPV) — ипотечный агент для обособления залоговых от баланса банка, что дает защиту прав инвесторов в ИЦБ
- ИЦБ позволяют инвестировать в ипотеку через рынки капитала и диверсифицировать портфель с фиксированной доходностью надежным и высоколиквидным классом активов



Развитие рынка ИЦБ может обеспечить дополнительное снижение ставки по ипотеке на 1–1,5 п.п. Необходимо утвердить и реализовать «дорожную карту», включая:

- Снижение коэффициента рыночного риска для банков до 140%. Текущее значение — 1 250%
- Включение в расчет показателя краткосрочной ликвидности (ПКЛ)
- Исключение из группы «токсичных активов» для целей инвестирования НПФ
- Увеличение разрешенной доли в портфеле ценных бумаг НПФ до 25% и страховых компаний до 45%
- Включение «фабричных» ИЦБ в Ломбардный список Банка России и снижение дисконтов по РЕПО с биржей
- Расчет обязательных нормативов по каждому выпуску ИЦБ отдельно (без учета других выпусков ИЦБ эмитента и поручителя)
- Отмена требований о наличии рейтинга ИЦБ при наличии рейтинга поручителя

ИНДЕКС КАЧЕСТВА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ВСЕХ ГОРОДОВ РОССИИ

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ



Безопасность



Комфорт



Экологичность



Идентичность
и разнообразие



Современность
среды



Эффективность
управления

ПРЕДМЕТЫ ОЦЕНКИ



Жилье
и прилегающие
пространства



Уличная
инфраструк-
тура



Озелененные
и водные
пространства



Социально-
досуговая ин-
фраструктура
и прилегающие
пространства



Общественно-
деловая ин-
фраструктура
и прилегающие
пространства



Общего-
родское
пространство

ПОЛЬЗОВАТЕЛИ ИНДЕКСА



Горожане

Прозрачный
инструмент
контроля
за состоянием
городской среды



Муниципалитеты

Понятные
приоритеты
разработки целевых
программ развития
городской среды



Федеральная власть

Система мониторинга и оценки
результатов федерального
финансирования программ
и приоритетных проектов
развития городской среды



Страна

Повышение конку-
рентоспособности
среди городов
и привлекательности
территорий

ЦЕЛИ РАЗРАБОТКИ ИНДЕКСА

Диагностика проблем городской среды

Эффективный инструмент
оценки качества городской
среды городов России

Определение задач по улучшению качества городской среды

Универсальный механизм
для определения индивидуальных
направлений улучшения
качества среды

Формирование решений

Алгоритм формирования
городских программ
улучшения качества
городской среды

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ НАЦИОНАЛЬНОГО

ИПОТЕКА

Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту, %

Количество предоставленных ипотечных кредитов, млн шт.

- Первичный рынок жилья, млн шт.

Выдача ипотеки, трлн руб.

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, по которым открыты счета эскроу, тыс. штук в год

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве без счетов эскроу, тыс. штук в год

Объем строительства многоквартирных жилых домов, профинансированный за счет ипотечного кредитования в год, млн м²

ЖИЛЬЕ

Ввод жилья, млн м²

- Объем ввода в многоквартирных жилых домах, млн м²
- Объем ввода жилья, построенного населением, млн м²

Ввод жилья в рамках мероприятия по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации

Объем многоквартирного жилья в стадии строительства, млн м²

Площадь земельных участков, вовлеченных в оборот в целях жилищного строительства, тыс. га

Площадь земельных участков, вовлеченных в оборот АО «ДОМ.РФ», тыс. га

Средняя стоимость 1 м² модельного жилья на первичном рынке, тыс. руб.

Актуализированы действующие нормативно-технические документы для внедрения передовых технологий и установления ограничений на использование устаревших технологий в проектировании и строительстве, ед.

Внедрены новые нормативно-технические документы в строительстве для осуществления поэтапного отказа от использования устаревших технологий в проектировании и строительстве, ед.

Срок получения разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию, рабочих дней

Срок проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий для объектов жилищного строительства, дней

Количество процедур (услуг), включенных в исчерпывающий перечень административных процедур в сфере жилищного строительства, не более ед.

- в том числе предоставляемых в электронном виде, ед.

ФОРМИРОВАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Среднее значение индекса качества городской среды по Российской Федерации, %

Доля городов с благоприятной средой, %

Количество городов с благоприятной средой

Количество благоустроенных общественных пространств, ед. накопленным итогом с 2019 года

Количество реализованных комплексных проектов создания комфортной городской среды, отобранных на конкурсной основе, шт. нарастающим итогом

Доля граждан, принявших участие в решении вопросов развития городской среды от общего количества граждан в возрасте от 14 лет, проживающих в муниципальных образованиях, на территории которых реализуются проекты по созданию комфортной городской среды, %

СОКРАЩЕНИЕ НЕПРИГОДНОГО ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Количество квадратных метров, расселенного непригодного для проживания жилищного фонда, млн м² нарастающим итогом

Количество граждан, расселенных из непригодного для проживания жилищного фонда, тыс. чел. нарастающим итогом

Жирным выделены значений показателей паспорта национального проекта «Жилье и городская среда». Остальные показатели —

ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

2017	2018 (план)	2018 (факт)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
10,64	9,5	9,56	8,9	8,7	8,5	8,4	8,2	7,9
1,1	1,53	1,47	1,56	1,57	1,60	1,77	2,05	2,26
0,31	0,50	0,37	0,60	0,64	0,68	0,78	0,98	1,10
2,02	2,98	3,01	3,19	3,42	3,70	4,33	5,32	6,22
–	7	34	220	635	664	878	1	014
–	682	н.д.	653	513	71	35	0	0
16,3	23,6	19,0	27,7	31,7	31,5	40,9	47,1	53,0
79,2	86	75,3	88	98	94	104	112	120
46,2	49,7	42,9	54,8	64,9	60,0	68,3	74,8	80,0
33,0	36,3	32,5	33,2	33,1	34,0	35,7	37,2	40,0
8	7,2	7,7	*	*	*	*	*	
106	130	127,5	138	141	149	151	168	168
–	41,3	н.д.	40,0	41,4	43,6	46,3	50,1	50,3
3,48	3,3	3,8	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	4,0
–	–	59,0	68,9	75,2	81,5	87,8	87,9	88
–	86	86	88	81	87	92	97	104
–	47	47	42	52	45	40	35	28
7	7	7	5	5	5	5	5	5
45	45	45	30	30	30	30	30	30
96	96	96	94	90	84	82	82	82
–	–	н.д.	14	31	42	57	67	82
–	N	н.д.	N+2%	N+5%	N+10%	N+15%	N+20%	N+30%
–	*	н.д.	25	30	40	45	50	60
–	*	н.д.	278	335	449	509	565	676
–	3 700	3930	5 000	10 200	15 400	20 600	25 800	31 000
–	–	н.д.	80	160	240	320	400	480
5	6	15	9	12	15	20	25	30
2,72	–	0,26	0,14	1,14	2,14	3,44	6,49	9,54
173,18	–	15,51	8,2	62,8	117,4	189,5	360,2	530,9

из паспортов федеральных проектов.

