

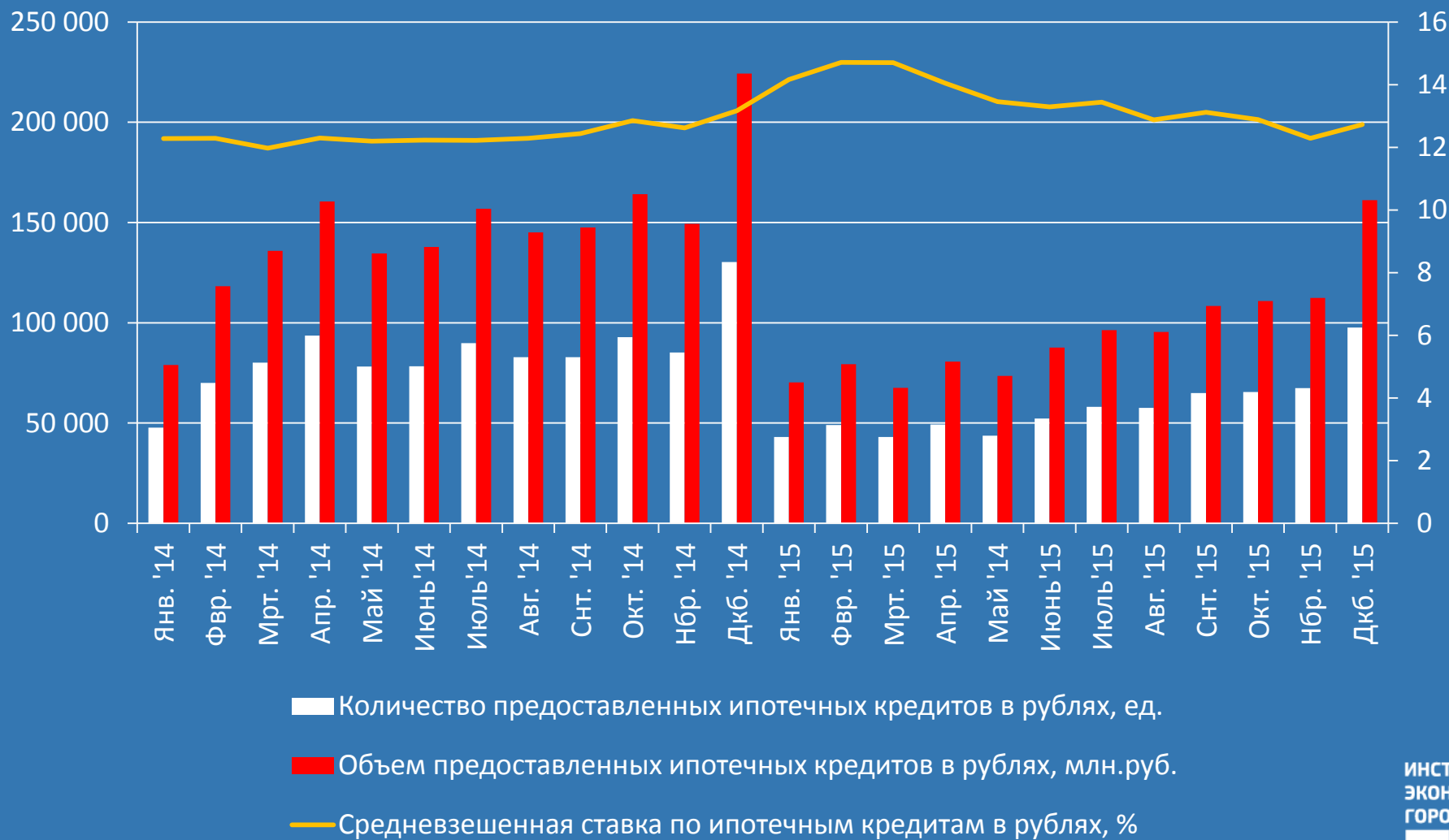
# Развитие системы ипотечного жилищного кредитования и других форм жилищного финансирования

**Н.Б. Косарева,**  
президент Фонда «Институт экономики города»

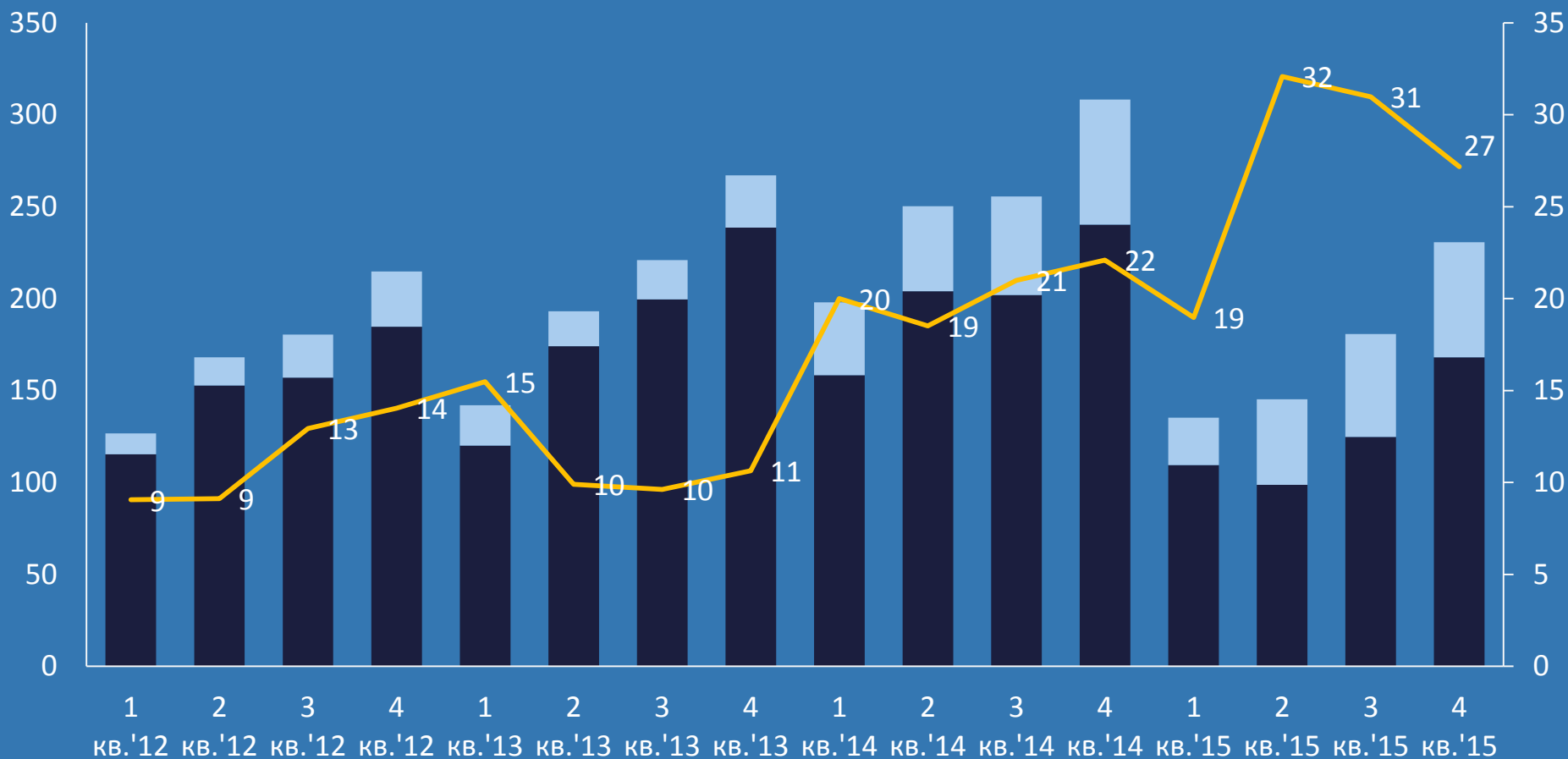
ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»



# Ипотечное жилищное кредитование – объемы выдачи и ставки



# Ипотечные жилищные кредиты: первичный и вторичный рынок жилья

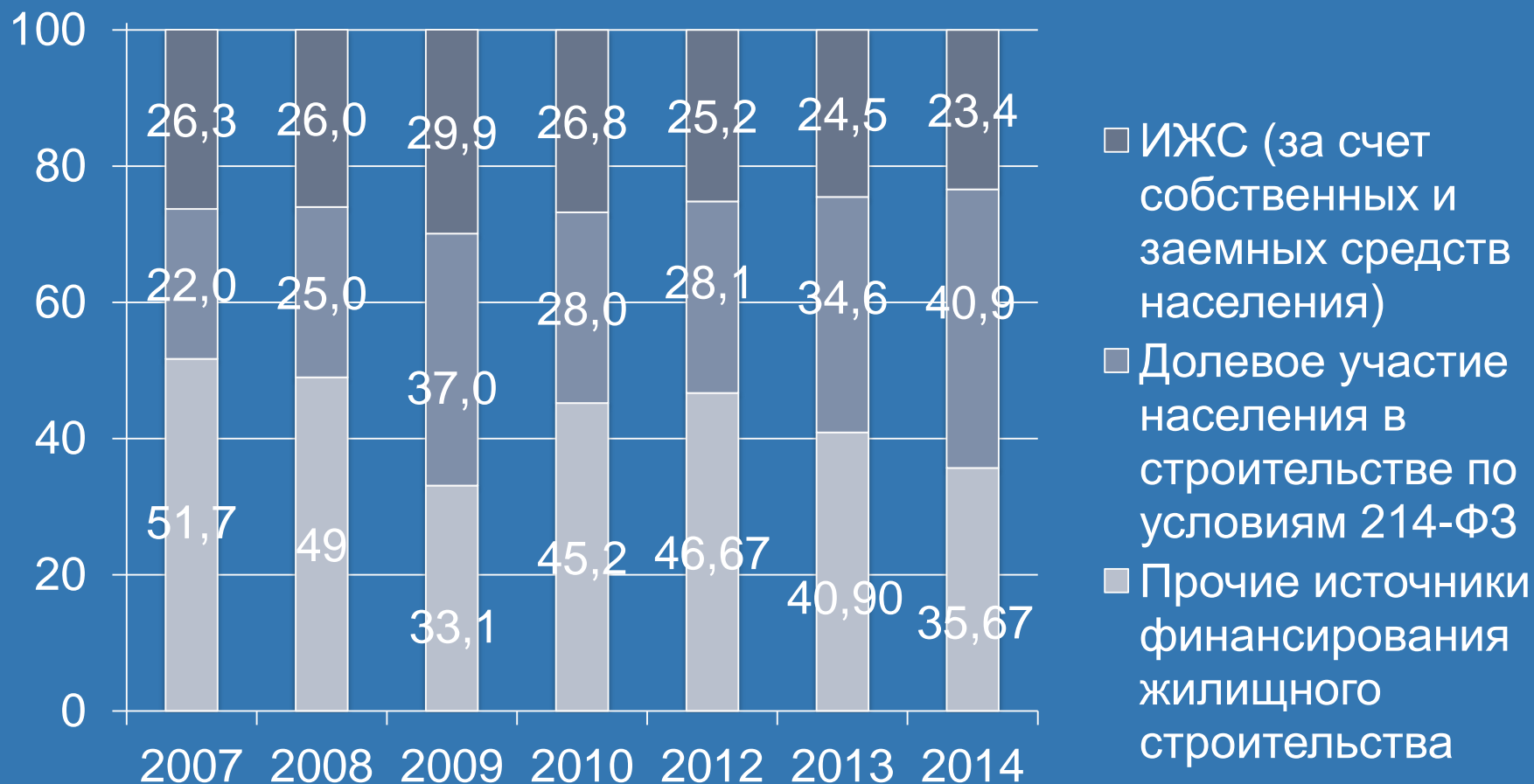


■ Количество ипотечных кредитов, направленных на строительство жилья через ДДУ, тыс. ед.

■ Количество ипотечных кредитов, направленных на вторичный рынок жилья, тыс. ед.

— Доля ипотечных кредитов, направленных на строительство жилья через ДДУ, % (по количеству)

# Ввод жилья в разрезе источников и форм финансирования (доля по количеству квартир, %)



Примечание: доля финансирования на основе долевого участия населения в строительстве по условиям 214-ФЗ оценивается по числу регистраций прав собственности на жилье на основании договоров долевого участия, поэтому является максимально возможной для данного года, т.к. может включать сделки прошлых периодов.

Источник: по данным Росстата и Росреестра

# Факторы развития ипотечного жилищного кредитования в новых экономических условиях

- Сокращение рынка ипотеки в условиях снижения реальных доходов населения и снижения спроса на жилье
- Сокращение спроса граждан на долевое участие в строительстве в условиях увеличения рисков такого участия
- Усиление конкуренции за институциональных инвесторов между ИЦБ и ОФЗ
- Отсутствие доступных для граждан инструментов инвестиций в недвижимость
- Необходимость внедрения ипотечных и иных финансовых инструментов для других форм удовлетворения жилищных и инвестиционных потребностей

# Способы обеспечения прав участников долевого строительства

ЗАСТРОЙЩИК



ВЫБОР ИЗ 3  
ОПЦИЙ

СПОСОБ ГАРАНТИЙ ПРАВ  
ГРАЖДАН ПО ДОГОВОРАМ ДДУ

ИСТОЧНИКИ  
ФИНАНСИРОВАНИЯ  
СТРОИТЕЛЬСТВА

1 Банковское  
поручительство

СРЕДСТВА  
ГРАЖДАН

2 Страхование  
ответственности

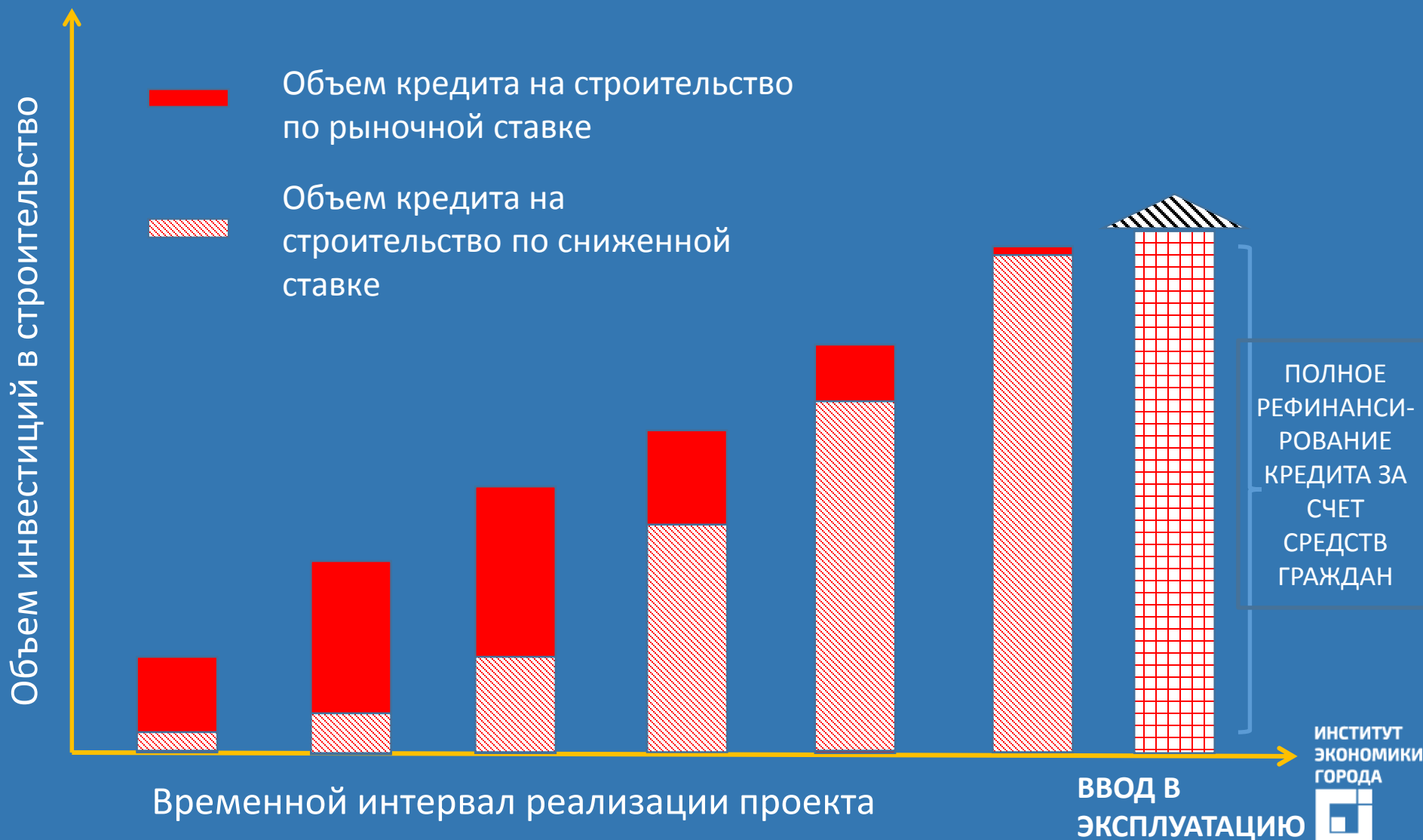
СРЕДСТВА  
ГРАЖДАН

3 Привлечение  
средств  
граждан на  
эскроу-счет

КРЕДИТНЫЕ  
СРЕДСТВА ПО  
СНИЖЕННОЙ  
СТАВКЕ

ПРЕДЛАГАЕТСЯ КАК  
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ  
ВОЗМОЖНЫЙ СПОСОБ

# Привлечение средств граждан на эскроу-счет



# Необходимость внедрения новых видов ипотечных и иных форм финансовых инструментов

- Развитие кредитования ЖСК и членов ЖСК: снятие ограничения на залог пая
- Развитие кредитования строительства/приобретения наемных домов:
  - внедрение специального вида долгосрочных ипотечных кредитов
  - включение в программу «Жилье для российской семьи» мероприятий по развитию рынка доступного наемного жилья (софинансирование из федерального бюджета, государственные гарантии РФ по заимствованиям АО «АИЖК» на цели рефинансирования кредитов на строительство наемных домов)
- Развитие коллективных инвестиций (паевые инвестиционные фонды и REIT ): урегулирование деятельности таких специализированных инвестиционных трастов (компаний) недвижимости в России
- Развитие рынка инфраструктурных облигаций в целях привлечения частных инвестиций в строительство инженерно-технической инфраструктуры для жилищного строительства



# Градостроительное регулирование как инструмент реализации жилищной политики

- Внедрение новых инструментов градостроительного регулирования в целях расширения типов жилой застройки и стимулирования строительства доступного для приобретения или найма жилья экономического класса
- Законодательное регулирование особенностей комплексного освоения территорий в целях строительства жилья экономического класса при наличии в границах данной территории земельных участков, находящихся в частной собственности
- Совершенствование законодательного регулирования развития застроенных территорий
- Совершенствование законодательного регулирования планирования, проектирования и строительства линейных объектов инженерно-технической инфраструктуры

## НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва  
ул. Тверская, 20, стр. 1

[mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

тел./факс: (495) 363 50 47  
(495) 787 45 20



[facebook.com/UrbanEconomics](https://facebook.com/UrbanEconomics)



[twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu)

ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»



20 ЛЕТ