

Доклад на тему:

**«Инновационный
механизм строительства
жилья с помощью
ипотечных программ»**

Актуальность

В сложных экономических условиях необходимо оптимизировать все возможные инструменты при достижении поставленных целей в строительстве жилья, а именно:

1. Увеличить объемы жилищного строительства к 2020 г. до 3,29 млн. кв. м. в год (1 кв.м. на одного жителя Нижегородской области);
2. Стимулировать дополнительный спрос на жилье;
3. Улучшить жилищные условия граждан с помощью механизмов ипотечного жилищного кредитования;
4. Внедрить мероприятия позволяющие влиять на формирование рыночной цены жилья в регионе с целью сокращения затрат бюджета на реализацию жилищной политики в долгосрочной перспективе;
5. Привлечь дополнительные источники финансирования в строительстве жилья.

Потребители жилья

Группа 1. Участники Государственных программ.

Для этих участников Государство покупает жилье не привлекая деньги граждан, в рамках федеральных, областных и муниципальных жилищных программ.

Группа 2. Рыночные покупатели.

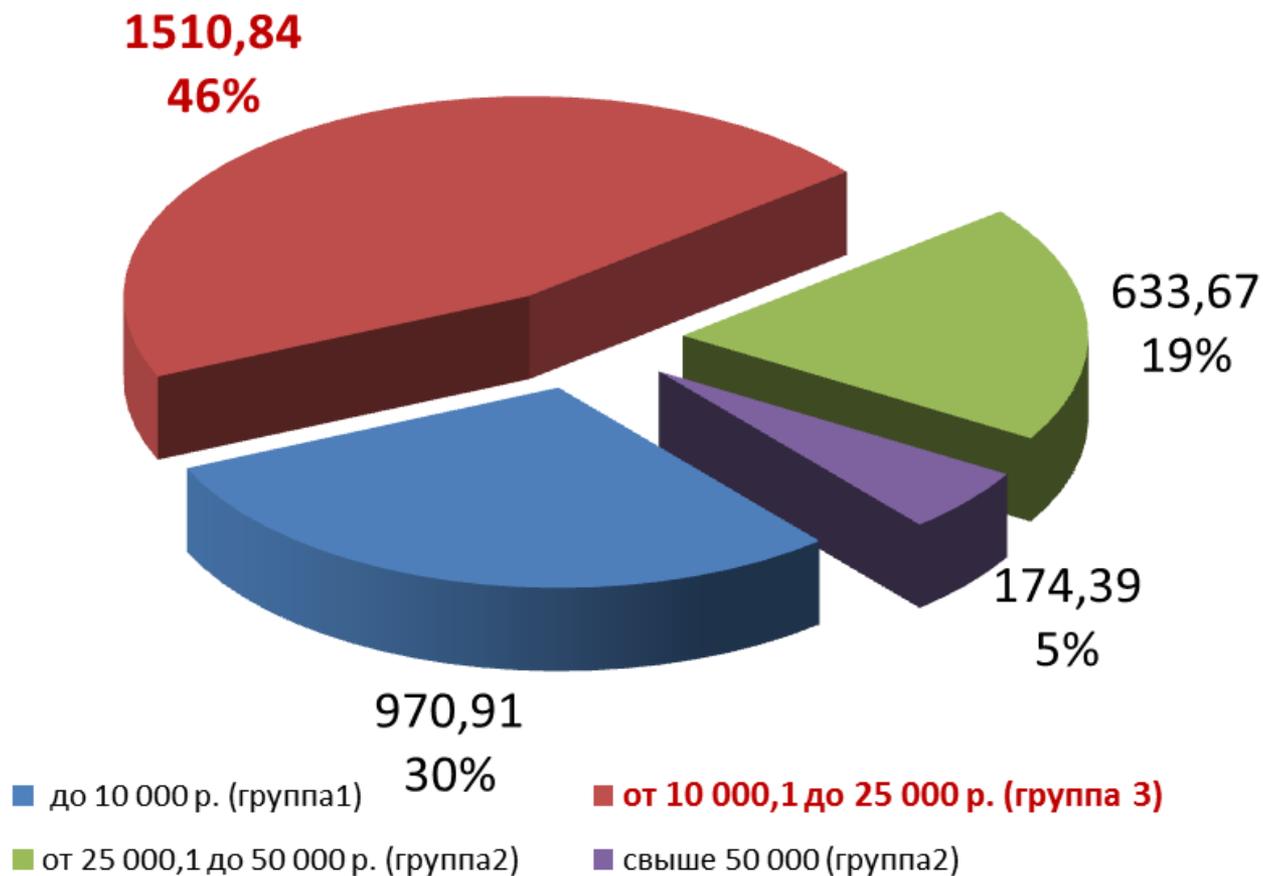
Покупатели жилья за свои и заемные коммерческие деньги.

Группа 3. Льготлируемые покупатели.

Потенциальные покупатели, которые с небольшой помощью из вне готовы стать практически рыночными.

Распределение покупателей жилья по группам, тыс. чел.

Потенциальные покупатели жилья в зависимости от уровня дохода



Ценообразование при покупке жилья для групп 1 и 2

Для группы 1 стоимость одного кв. метра жилья определяется в соответствии с Приказом Минстроя РФ. Для каждого региона данная стоимость складывается по-разному.

Рыночная группа 2 участвует в покупке жилья на открытом рынке и для повышения своей платежеспособности используют коммерческие жилищные и ипотечные кредиты.

Для развития ипотечного кредитования и стимулирования жилищного строительства Правительством РФ было создано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК).

Ценообразование при покупке жилья льготируемой группой покупателей

Так как региональные власти решают кому именно они будут помогать в решении жилищных вопросов, то и источники финансирования так же определяет регион. Существует два пути:

1. Покупать жилье по аналогии с государственными программами (группа 1), то есть цена за 1 кв.м будет составлять 36 450 руб. в соответствии с требованиями Минстроя РФ для Нижегородской области;
2. Покупать жилье по рыночным ценам, как это делает группа 2.

Но есть и третий путь – это стимулирование приобретения жилья на этапе строительства по фиксированной цене.

Предложения для повышения платежеспособности льготируемой группы

Для повышения платежеспособности граждан предлагаются следующие ипотечные программы:

Наименование программы	Источник дополнительного финансирования
Бюджетная ипотека,	Областной бюджет
Корпоративная ипотека,	Средства предприятий
Ипотека для Молодых ученых и учителей,	Средства Федерального и областного бюджетов
Ипотека для семей с двумя детьми и для многодетных семей.	Средства Областного и Муниципального бюджетов

Эти программы помогут гражданам улучшить жилищные условия путем строительства нового жилья по фиксированной цене, а не путем покупки жилья на вторичном рынке.

Бюджетная ипотека

Социальная поддержка предоставляется работникам бюджетной сферы в форме:

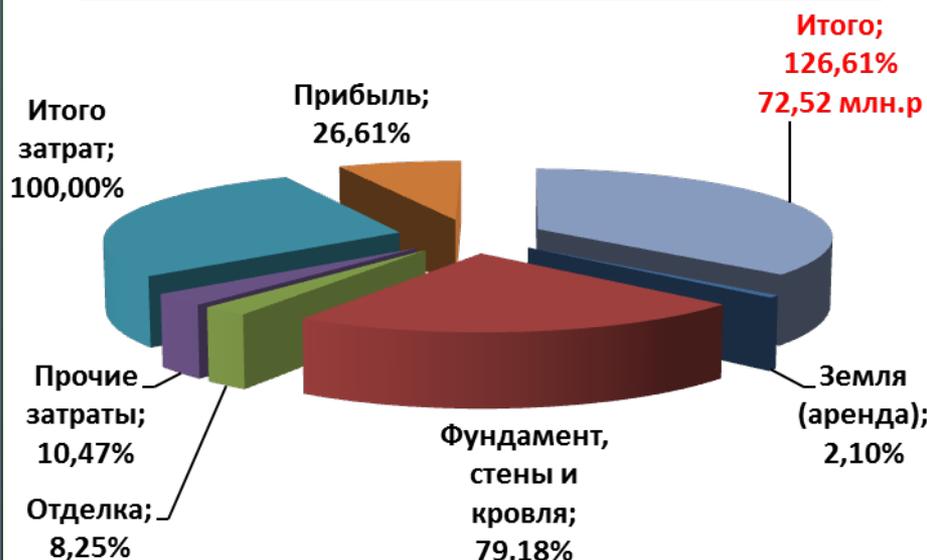
- а) разовой выплаты на начальном этапе на расходы, связанные с началом строительства в размере **10% от стоимости жилого помещения;**
- б) ежемесячной социальной выплаты на **компенсацию процентов в размере 10% годовых,** но не более фактической ставки установленной для участника в кредитном договоре (договоре займа) по ипотечному жилищному кредиту (займу), предоставляемой не более 120 месяцев.

Корпоративная ипотека

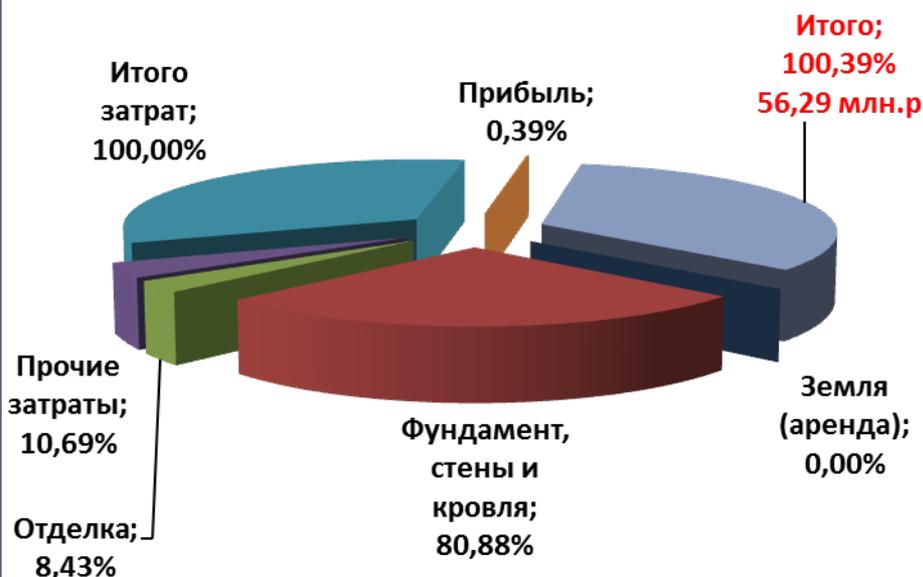
С 01.01.09 г. Предприятия имеют право направлять **до 3% от общего ФОТ** на возмещение затрат работников по уплате процентов по ипотечным кредитам на приобретение жилья, при этом данные суммы не облагаются налогами на прибыль и освобождены от уплаты страховых взносов в пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации и НДФЛ, в соответствии с п.24.1 Статьи 255 НК РФ; п. 40.Статьи 217 НК РФ, п.п. 17 п.1 ст. 238 НК РФ, п.13 Статьи 9 ФЗ РФ от 22 июля 2009 г. № 212-ФЗ, ФЗ №158 от 22 июля 2008 г., ФЗ 330 от 21.11.11 и письма Минфина России от 19.12.11 г. № 03-04-05/9-1059.

Сравнение структур стоимости строительства жилья в Нижегородской области при реализации программ

Структура затрат при обычных программах



Структура затрат при Бюджетной ипотеке



Структура цены 39 кв. ж/д в г.Армазас, тыс. руб.	Обычные программы	Бюджетная ипотека	Экономия
Земля (аренда)	1 200	-	1 200
Фундамент, стены и кровля	45 354	45 354	-
Отделка	4 727	4 727	-
Прочие затраты	5 996	5 996	-
Итого затрат	57 277	56 077	1 200
Прибыль	15 240	218	15 022
Итого	72 517	56 295	16 222

Заключение

Инновационный подход позволяет сэкономить до 24,16% от всех затрат на строительство по отдельным проектам. В целом по Нижегородской области экономия составляет 11,25% по программе Бюджетная ипотека.

Данная экономия может быть направлена на сокращение расходов бюджета или на увеличение количества участников программы (участники льготной ипотеки могут занимать до 45,92%), что приведет к увеличению строящегося жилья.

Виды затрат	Стандартный подход	Инновационный подход (Бюджетная ипотека)	Экономия	
			колличес- тво	%
Объем строительства по одному проекту, кв.м.	2 149	2 149	-	
Затраты на строительство по одному проекту, т.р.	57 277	56 077	1 200	2,10%
Прибыль застройщика, т.р.	15 240	218	15 022	98,57%
Итого затраты на строительство по одному проекту, т.р.	72 517	56 295	16 222	22,37%
Итого расходы бюджета по одному проекту, %	10,00%	9,77%		2,30%
Итого расходы бюджета по одному проекту, т.р.	7 252	5 500	1 752	24,16%
Количество участников в одном проекте, чел.	39	39	-	
Расходы бюджета на одного участника в проекте, т.р.	186	141	45	24,16%
Средняя стоимость строительства 1 кв. м. по все программе, т.р.	33 750	29 954	3 796	11,25%
Итого расходы бюджета по всей программе "Бюджетная ип	28 730	25 499	3 231	11,25%
Прогноз затрат на 2013 г.				
Объем строительства по программе "Бюджетная ипотека", кв.м.	14 334	15 946	(1 612)	-11,25%
Расходы бюджета по программе "Бюджетная ипотека" в 2013 г., т.р.	42 882	38 059	4 823	11,25%
Количество участников по программе "Бюджетная ипотека", чел.	250	222	28	11,25%
Расходы бюджета на одного участника, т.р.	172	152	19	11,25%

Спасибо за внимание!