****

**ПОКУПКА ЖИЛЬЯ ГРАЖДАНАМИ РОССИИ. ВОЗМОЖНОСТИ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

По данным Росстат за 2017 Год введено в эксплуатацию 1131,4 тыс. квартир - 78,6 млн. м2 жилья. При этом индивидуальная жилая застройка составляет 32,7 млн. кв. метров, что в свою очередь составляет 41,6% от общего объема жилья, введенного в 2017.

**С 2003 по 2017 год потребность населения России в улучшении жилищных условий сократилась, однако и сейчас в улучшении нуждаются 45% семей.** В абсолютных цифрах это 24,7 миллиона семей. Их потребность в жилье оценивается в 1,4 миллиарда квадратных метров — почти 40% существующего жилищного фонда в стране. Доля устаревшего жилья, требующего реновации, в России составляет около 33%. Значительная часть – пятиэтажки, построенные во время первого периода индустриального домостроения (в 1960–1970 гг.). Существующий жилой фонд пятиэтажных домов составляет более 718 млн. кв. м, из которых к устаревшим, не отвечающим требованиям потребителей можно отнести 234 млн. кв. м. Для реализации и удовлетворения этой потребности при текущих объемах строительства жилья потребуется 17-18 лет. При этом текущее состояние городской среды не соответствует требованиям и ожиданиям населения, отсутствуют единые стандарты развития городской среды, которые должны включать оценочные показатели и рекомендации дальнейшего развития.

**ЗАДАЧИ НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ**

Правительство, Минстрой РФ в стратегии развития жилищной сферы до 2025 года ставит амбициозные задачи – ежегодный объем ввода жилья к 2020 году – 120 млн. м.2

**ЧТО И КАК ПОКУПАЮТ ЛЮДИ**

Емкость рынка РФ млн. м2 = 78 582.2

Емкость рынка РФ трлн. Руб. = 3.25

Средняя стоимость 1 м2 - 41 340 р.

Доля жилья 1-2-х к. кв. = 60%

Количество квартир на рынке РФ шт. = 1 167 142

Количество 1-2-х к. кв. квартир шт. = 700 285.2

Стоимость 1-2-х к. кв. трлн. Руб. = 1.95

Средняя стоимость квартиры млн. руб. = 2 785

**При этом всего 33% семей имеют возможность обслуживать ипотечный кредит.** Таким образом, 60% рынка ориентированы на стандартное жилье и имеют возможность купить квартиру со средней стоимостью -2,785 тыс. р. Это люди со средним и ниже среднего уровнем достатка.

**ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСВЕ И ПАДЕНИЕ СПРОСА**

В результате полноценного вступления в действие Федеральных законов «ФЗ-214» и «ФЗ-218» многие небольшие компании-застройщики в регионах, которые возводят единичные объекты, будут вынуждены уйти с рынка, так как просто не смогут выполнить требования законодательства. Это может привести к падению производства и удорожанию жилья в результате снижения предложения на рынке.

**АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ**

Сегодня очень немногие граждане РФ могут позволить себе приобрести жилье даже через ипотеку, выплаты в 35-40 тыс. рублей для большинства населения страны неподъемны. Нужны новые схемы, и они есть. Можно вспомнить 215-ФЗ, который говорит о жилищных накопительных кооперативах», закон является ровесником 214-ФЗ (закона о долевом строительстве) и действует с 2005 года: **«Закон позволяет людям под контролем Центрального Банка с помощью добросовестных застройщиков приобрести жилье в рассрочку».**

**ДОСТУПНОСТЬ**

Для граждан — это гарантия сохранности денежных средств и возможность купить жилья, отталкиваясь и исходя из собственных сил. Кооператив самостоятельно формирует программы накопления, а так же может принимать все виды субсидий. Размер ежемесячного взноса от 10 000 р. позволяет приобрести жилье без первоначального взноса, накопив всего 30 % от его стоимости. Это хорошая возможность для граждан улучшить свои жилищные условия.

**ГАРАНТИИ**

Однако, для того, чтобы закон работал в полную силу и не использовался недобросовестными «участниками рынка» необходимо на начальном этапе в регионах формировать структуру в виде консорциума предприятий, осуществляющих проектирование, строительство, технический контроль и эксплуатацию объектов. Предприятий прозрачных, понятных и работающих под наблюдением исполнительных и законодательных органов власти, особое значение здесь играет репутация и опыт Российского Союза Строителей. А так же политическая воля. Финансирование объектов строительства  возможно осуществлять, в том числе с помощью программ и инструментов Жилищного накопительного кооператива (ЖНК, Федеральный закон «ФЗ-215» от 2004 г.) с учетом возможности привлечения кооперативом всех видов государственных субсидий и обеспечения безопасности для граждан в виде контроля над деятельностью ЖНК Центральным банком РФ.

В результате реализации данной модели, Российский Союз Строителей объединит в своих рядах новые компании, получит действующий механизм взаимодействия с существенной долей рынка и серьезное финансирование. А Россияне смогут решить насущную жилищную проблему.

**ХОРОШО ЗАБЫТОЕ СТАРОЕ**

**ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ КООПЕРАЦИИ. ОПЫТ СССР, ГЕРМАНИИ**

Китай. История Строительных сберегательных касс началась еще в Китае. Система сбережения средств на строительство жилья зародилась в 200 годах до нашей эры. Далее исторический опыт китайцев подхватили англичане. Именно там, в 1775 году впервые была основана Бирмингемская стройсберскасса.

Германия. Первая немецкая ССК – «Стройсберкасса для каждого» (Bausparkasse für Jedermann) – была основана пастором Фридрихом фон Бодельшвингом в 1885 году. Однако свое развитие в Германии система ССК получает в 1920 годах после Первой мировой войны.

Россия. В период с 1894 года по 1916 год за счет средств кооперации в России было построено более 100 тысяч жилых домов, в том числе большинство доходных домов в Петербурге и Москве, ставшими теперь историческими зданиями.

Европа. Система накопительной кооперации активно применялась после окончания Второй Мировой войны в странах Западной Европы. Она помогла в короткие сроки восстановить разрушенный войной жилой фонд. Наиболее известен опыт немецких и австрийских строительных сберегательных касс, которые существовали в условиях экономической нестабильности и продолжают действовать в настоящее время, часть из них трансформировалась в специализированные банки.

В послевоенный период численность городского населения резко возросла, и для решения "квартирного вопроса" в 1958 году ЦК КПСС и Совмин разрешили создание жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). Вступавшие в кооперативы граждане строили жилье за свой счет, но получали от государства ссуду в размере до 70% на срок до 20 лет и другие льготы.

Принцип работы кооперативов прост: «Если для строительства одного дома нужно 10 тысяч денежных единиц, а каждый желающий обзавестись собственным жильем может сэкономить за год только тысячу, то, следовательно, он может построить жилье лишь через 10 лет. В случае объединения сбережений десяти таких желающих один из них может приобрести жилье уже через год, второй – через два и т. д.».

**Если учесть, что в СССР с 1966 по 1990 годы (за 25 лет) было построено 1535,2 млн. м2 жилья, доля кооперативного жилья составит 107,464 млн. м2 жилья.**

Российский Союз Строителей,

Комитет по взаимодействию застройщиков собственников жилья, сопредседатель комитета

Пороцкий Константин Юрьевич