

СТРАТЕГИЯ
развития Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»
на период до 2035 года

Оглавление

Резюме Стратегии	3
Обзор документов стратегического планирования в отрасли	5
Обзор и прогноз развития рынка недвижимости	8
Миссия, задачи и приоритетные направления деятельности Общества	15
Стратегия развития основных направлений деятельности	19
Финансовая политика и корпоративное управление.....	27

Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (далее – Общество, АО «СПб ЦДЖ») создано в 2011 году.

Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации Общества: свидетельство о государственной регистрации выдано 22 декабря 2011 года, серия 78 № 008471931;

Место нахождения Общества: Россия, Санкт-Петербург.

Единственным акционером Общества является субъект Российской Федерации – город федерального значения Санкт-Петербург в лице Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Деятельность Общества контролируется Наблюдательным советом, в состав которого входят должностные лица исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга.

Основными целями деятельности Общества в соответствии с Уставом являются:

- 1) удовлетворение общественных потребностей, связанных с осуществлением прав граждан на доступное и комфортное жилье;
- 2) обеспечение притока инвестиционных ресурсов в сферу ипотечного жилищного кредитования.

Миссией АО «СПб ЦДЖ» является:

Содействие в формировании и реализации жилищной политики по повышению уровня доступности жилья для социально приоритетных категорий граждан в Санкт-Петербурге

Основной задачей для реализации миссии Общества, является становление в качестве регионального института развития в жилищной сфере, а ключевыми стратегическими задачами являются:

- реализация инструментов содействия отдельным категориям граждан, в том числе в рамках участия в мероприятиях государственной

программы Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга»;

- совершенствование механизмов оказания содействия гражданам в осуществлении права на доступное и комфортное жилье, разработка и внедрение новых инструментов содействия в Санкт-Петербурге;

- оказание содействия в распространении ипотечного стандарта Единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ»;

- участие в инициативах Единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» в Санкт-Петербурге, в том числе, в сфере развития рынка арендного и наемного жилья в Санкт-Петербурге, развития жилищно-строительной кооперации в рамках реализации Федерального закона от 24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;

- формирование на балансе АО «СПб ЦДЖ» жилого фонда для целей реализации вышеуказанных инструментов содействия гражданам в осуществлении права на доступное и комфортное жилье, а также для дальнейшей его продажи Санкт-Петербургу для формирования государственного жилищного фонда;

- формирование комфортной городской среды в историческом центре Санкт-Петербурга, в том числе сохранение исторических аварийных и ветхих многоквартирных жилых домов и объектов культурного наследия путем проведения комплексного капитального ремонта или реконструкции с сохранением исторического облика и жилой функции в регулируемых зонах застройки.

Обзор документов стратегического планирования в отрасли

Положения настоящей стратегии развития АО «СПб ЦДЖ» на период до 2035 года (далее – Стратегия) сформулированы с учетом следующих документов стратегического планирования в жилищной сфере:

Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. №204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»,

Указа Президента РФ от 21.07.2020 №474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года»,

Поручений Президента Российской Федерации по итогам заседания Государственного совета 17 мая 2016 года,

Стратегии развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года,

Паспорта национального проекта «Жилье и городская среда», утвержденного президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 24.12.2018 №16,

Постановления Правительства РФ от 30.12.2017 №1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»,

Стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года, утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №771-164.

С учетом приведенных документов стратегического планирования в качестве основных приоритетов государственной политики РФ в жилищной сфере можно выделить обеспечение доступности жилья для граждан, а также соответствие объема комфортности жилищного фонда потребностям населения, в том числе:

повышение доступности ипотечных жилищных кредитов для граждан,
развитие рынка арендного жилья (коммерческого и некоммерческого использования),

развитие жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в целях обеспечения жилыми помещениями граждан в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» и Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»,

создание условий, обеспечивающих ликвидацию в среднесрочной перспективе аварийного жилья,

формирование комфортной городской среды.

Достижение приоритетных национальных целей осуществляется посредством реализации мероприятий в рамках федеральных проектов «Жилье», «Ипотека», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» и «Формирование комфортной городской среды», входящих в состав национального проекта «Жилье и городская среда»; федерального проекта «Финансовая поддержка семей при рождении детей», входящего в состав национального проекта «Демография».

Основными задачами указанных федеральных проектов, в интересующей нас сфере в том числе, являются:

совершенствование механизмов финансирования жилищного строительства, в том числе посредством развития рынка ипотечных ценных бумаг и поэтапного перехода от привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к другим формам финансирования жилищного строительства, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них;

создание механизмов развития комфортной городской среды с учетом индекса качества городской среды;

внедрение механизма финансовой поддержки семей при рождении детей.

При этом для достижения указанных стратегических целей в рамках реализации Стратегии развития жилищной сферы Российской Федерации на

период до 2025 года основными инструментами выступают ипотечное кредитование, арендное жилье и новый сегмент – жилье для социально приоритетных категорий граждан.

Итоги 2020-2021 гг.

В 2020 году наблюдался самый масштабный рост цен на рынке недвижимости Санкт-Петербурга за последние 10 лет. По данным информационного портала «Бюллетень недвижимости» в 2020 году средняя стоимость 1 кв. м жилья на первичном рынке Санкт-Петербурга за год выросла на 25,06%, со 119 283 руб./кв. м до 149 179 руб./кв.м, а на вторичном рынке жилья – на 20,65%, со 127 728 руб./кв. м до 154 098 руб./кв. м.

Основные причины подорожания квадратного метра на первичном рынке жилья Санкт-Петербурга:

- стимулирование платежеспособного спроса без адекватного увеличения предложения на рынке;
- переход на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов;
- удорожание себестоимости строительства с учётом нормативов градостроительного проектирования, а также значительное увеличение стоимости строительных материалов;
- увеличение сроков запуска и выхода в продажу новых проектов строительства в условиях нестабильности финансовых рынков.

Основным драйвером роста стал возросший спрос на жилье в связи с запуском программы льготной ипотеки на новостройки, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году» с ее дальнейшим продлением на 2021-2022 гг., а также программы семейной ипотеки, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1711.

В 2020 году Санкт-Петербург находился на первом месте в России по количеству заключенных договоров на льготную ипотеку на новостройки, было зарегистрировано 18 484 ипотек, что составило около 20% от всей ипотеки жилья, зарегистрированной в Санкт-Петербурге в 2020 году (91 359). Количество сделок по льготным ипотечным программам в Санкт-Петербурге составило около 13% от общего количества по Российской Федерации. В результате в октябре 2020 года, перед окончанием первого планируемого срока завершения программы льготной ипотеки, Санкт-Петербург оказался на пятом месте в рейтинге городов мира с самым активным ростом стоимости квадратного метра жилья (Global Residential Cities Index). Для сравнения Москва в этом рейтинге заняла 92-е место.

Снижение ставок по ипотеке послужило толчком к реализации отложенного спроса. Кроме того, снижение ставок по депозитам в 2021 году также привело к переводу сбережений граждан либо в валюту, либо в жилье, что существенно повысило спрос на жилье в инвестиционных целях. При этом повышение доступности жилья в Санкт-Петербурге в результате действия программы было минимальным, так как эффект от снижения процентных ставок по ипотеке в значительной степени был нивелирован ростом цен на жилье.

Свою роль в ценообразовании сыграл и переход рынка на проектное финансирование и эскроу-счета. Среди новых проектов, которые вышли в продажу в 2020 году, доля зданий, возводимых с использованием проектного финансирования, достигла 50%. В среднесрочной перспективе все строительные проекты перейдут на проектное финансирование.

Пандемия также сделала процесс строительства дороже. Во-первых, волатильность курса валют и закрытие границ стали причиной роста себестоимости из-за сокращения рабочих ресурсов. Во-вторых, постковидное восстановление развитых экономик оказывало существенное давление на рост цен на строительные материалы на внутреннем рынке, что по отдельным позициям строительных материалов привело к дефициту и росту цен до 4 раз¹.

¹ Цена на газобетон с 3000 руб./м³ в 2020 году до 12000 руб./м³ в 2022 году (<https://blokspb.ru/>).

Санкционное давление в 2022 году оказывает разнонаправленное влияние на рынок строительных материалов. По части экспортоориентированных материалов² произошла корректировка цен в сторону понижения, сократился дефицит. Однако, в части импортных материалов значительно возросли цены, в основном на инженерное оборудование, а по некоторым позициям возник дефицит, который будет сохраняться до запуска импортозамещения или переориентации логистических поставок на рынки Азии. При этом в соответствии со статистикой ценовых ожиданий предприятий в строительной отрасли преобладают предприятия, которые ожидают дальнейшее повышение цен³.

Другой важнейшей причиной роста цен на недвижимость эксперты называют сокращение предложения нового жилья, которое начало снижаться ещё во втором полугодии 2019 года после запуска проектного финансирования и перехода застройщиков на эскроу-счета. В 2020 году несмотря на поддержку строительной отрасли со стороны Правительства Санкт-Петербурга, которое в отличие от других регионов в период локдауна не останавливало стройку, снижение суммарной площади в стартовавших проектах новостроек по итогам года составило порядка 45%.

Что касается вторичного рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга, несмотря на то, что льготные программы кредитования напрямую не затрагивают данный сегмент, динамика процентных ставок, также, как и динамика цен на жилье на вторичном рынке имеет существенную корреляцию с рынком новостроек. Продавцы квартир в течение всего 2020 года повышали стоимость, ориентируясь на цены первичного рынка.

В 2021 году ипотечный рынок Санкт-Петербурга продолжил свой рост, оказывая давление на стоимость рынка жилья. По данным ЦБ РФ было выдано 87 236 ипотечных жилищных кредитов общим объемом 370 834 млн руб. против 86 138 кредитов объемом 293 651 млн руб. годом ранее. В первом полугодии продолжилось действие факторов, которые обеспечили рост ипотечного кредитования в 2020 г., однако во второй половине 2021 года

² Стальной прокат, балки и другие изделия из металлов, продукты деревообработки, газобетон, кирпич.

³ Ценовые ожидания предприятий, http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/price_expectations/

в связи с увеличением размера ключевой ставки рост объема выдачи ипотечных жилищных кредитов замедлился. Также в середине 2021 года в связи с внесением ряда важных изменений в условия льготных федеральных программ семейной ипотеки и льготной ипотеки на новостройки существенно изменилась структура ипотечного портфеля.

Размер процентной ставки по льготной ипотеке на новостройки был повышен с 6,5% до 7% годовых, а максимальная сумма кредита была снижена с 12 до 3 млн руб., что существенно ограничило возможность использования данной программы в столичных регионах, где ранее максимальный размер кредита составлял 12 млн руб. (Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская обл.). Одновременно с этим распространение семейной ипотеки на семьи с одним ребенком, рожденным с 01.01.2018 по 31.12.2022, ожидаемо привело к росту объемов кредитования по данной программе, что позволило частично компенсировать снижение выдачи по программе льготной ипотеки на новостройки. Во втором полугодии по программе ежемесячно в среднем выдавалось в 2,5 раза больше кредитов, чем в первом, при этом по условиям программы семейной ипотеки семьям доступно около 80% продаваемых квартир в новостройках, что объясняется более высокой максимальной суммой кредита (12 млн руб. для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей).

Однако, основной причиной стагнации ипотечного рынка Санкт-Петербурга в 2021 году в виде минимального роста объема выдачи ипотеки на 1,3% в количественном выражении стал рост цен на недвижимость. По данным информационного портала «Бюллетень недвижимости» в 2021 году средняя стоимость 1 кв. м жилья на вторичном рынке Санкт-Петербурга за год выросла на 12,81%, со 154 098 руб./кв. м до 173 833 руб./кв. м, а на первичном рынке жилья – на 24,72%, со 149 179 руб./кв.м до 186 163 руб./кв. м. Средняя сумма кредита выросла на сопоставимое значение — на 24,69%, с 3,41 до 4,25 млн руб. Однако уровень реальных денежных доходов населения Санкт-Петербурга в 2021 году по данным Росстат вырос лишь на 8,3%. При этом ключевая ставка Банка России в течение года выросла в два раза – с 4,25% до 8,5% годовых. И хотя она не оказала существенного влияния на размер ставок по льготным

ипотечным программам, рост рыночных ставок ускорился на фоне ужесточения денежно-кредитной политики регулятора, что также привело к снижению спроса на рефинансирование ранее взятых ипотечных кредитов.

Кроме вышеуказанных причин повышение ЦБ РФ с 1 августа 2021 г. надбавок к коэффициентам риска по вновь выдаваемым ипотечным кредитам с соотношением показателя «кредит/залог» в диапазоне 80–85% сделало менее выгодным для банков ипотеку с первоначальным взносом 15-20%, что также отразилось на доступности ипотеки для конечного покупателя.

Дальнейшие сценарии развития

Экономические процессы на рынке недвижимости имеют циклическую природу: сначала идет ажиотажный всплеск, затем резкое падение спроса и количества сделок в течение шести–девяти месяцев и после этого перезагрузка рынка на новом, более низком уровне цен. По такой траектории российский рынок жилья развивался в предыдущие кризисы 2008–2009 и 2014–2015 годов.

В 2022 году прослеживается аналогичная тенденция. В настоящий момент на рынке недвижимости наблюдается период спада спроса и пересмотра цен. Застройщики, банки заинтересованы в удержании нынешнего, очень высокого уровня цен, сложившегося в 2020–2021 годах. При этом в 2022 году на федеральном уровне планируется осуществить введение различных льготных инструментов улучшения жилищных условий граждан, в частности, запуск программы льготной ипотеки на вторичное жилье.

В первом квартале 2022 года в Санкт-Петербурге, по данным Росреестра, было зарегистрировано 22 415 договоров участия в долевом строительстве, что на 36,64% больше, чем год назад и на 17,26%, чем два года назад. В начале года спрос на новостройки подстегивался планировавшейся на июль отменой льготной ипотечной программы. После увеличения ключевой ставки Банка России до 20% годовых спрос стал ажиотажным. Явно выделялись две группы покупателей. Одна – граждане, которые стремились успеть закрыть ипотечные сделки по уже одобренным заявкам, так как после

поднятия ставки ЦБ РФ до 20% годовых тренд на удорожание ипотеки был очевиден. Вторая группа – покупатели, приобретающие недвижимость с целью сохранения средств в условиях нестабильной экономики.

С середины марта спрос на новостройки начал снижаться в связи с тем, что банки стали отказывать в выдаче льготной ипотеки на новостройки под 7% годовых, а граждане, покупающие недвижимость в инвестиционных целях, увидев, что финансовая система устояла, вновь стали использовать альтернативные источники вложений. Таким образом, в марте 2022 года завершился крайне удачный для девелоперов двухлетний этап быстрого роста цен и высоких прибылей. Сказалась также и общая неопределенность в части дальнейшей платежеспособности граждан в текущей экономической ситуации, связанная в том числе с ростом инфляции, риском потерять работу, сокращением доходов и т.д.

Таким образом, после фазы ажиотажного спроса следует фаза охлаждения, в связи с чем в ближайшие полгода следует ожидать стагнации или даже снижения цен на рынке жилья Санкт-Петербурга. В 2008–2009 годах цены на жилье упали на 35–40 % в валюте (цены на квартиры тогда номинировались в долларах), в 2014–2015 годах они снизились на 10% в рублях, или на 25% в пересчете на валюту. В нынешний кризис стоит ожидать, что к осени рублевые цены могут упасть на 10–15 %. Лишь при очень неблагоприятном сценарии в экономике квартиры подешевеют больше – до 30 %.

Смягчать падение цен будут несколько факторов.

Первый – рост инфляции и себестоимости строительства, особенно рост стоимости строительных материалов.

Второй – сокращающиеся объемы строительства. В первом полугодии 2022 года многие застройщики не смогли получить проектное финансирование и не стали выводить новые проекты на рынок. Часть девелоперов заморозила новые проекты.

Третий – разработка новых льготных ипотечных программ, что соответствует документам стратегического планирования РФ. Кроме того, из бюджета будет субсидироваться и ставка проектного

финансирования для девелоперов в сложный период санкционного давления. В силу установленных стратегических ориентиров льготные ипотечные продукты будут продлеваться в среднесрочной перспективе.

Дополнительно среди инициатив, направленных на поддержание рынка недвижимости, стоит отметить разработку законопроекта о повышении максимального налогового вычета при покупке квартиры или строительстве дома в два раза – до 520 тысяч рублей, а на погашение процентов по ипотеке – до 780 тысяч рублей.

Еще один потенциально новый инструмент — льготная ипотека для вторичного рынка.

Подводя итог, при консервативном сценарии, в случае дальнейшей волны сокращений, роста уровня безработицы и падения доходов населения в связи с текущим набором внешних факторов, не исключен риск образования «пузыря» на рынке недвижимости. Причиной может стать резкий спад спроса и, соответственно, цены квадратного метра жилья. В этом случае начнут продавать квартиры те, кто приобретал их в инвестиционных целях в период дешевой ипотеки и роста цен на жилье, что только усугубит ситуацию.

При базовом сценарии, в случае стабилизации внешнеполитической ситуации и отсутствии новой волны пандемии коронавируса, а также адекватного расширения рынка строительных материалов, следует ожидать ползучую инфляцию цен на жилую недвижимость на горизонт порядка 4-6 лет до достижения малого цикла следующего экономического кризиса.

При оптимистичном сценарии, в случае запуска пакета вышеуказанных инструментов поддержки рынка жилой недвижимости, стоит ожидать дальнейшего роста стоимости квадратного метра жилья.

Миссия, задачи и приоритетные направления деятельности Общества

Согласно Уставу, АО «СПб ЦДЖ» является коммерческой организацией, основной целью деятельности которой является удовлетворение общественных потребностей, связанных с осуществлением прав граждан на доступное и комфортное жилье с учетом мер государственного содействия, а также организация и координация рынка долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге, что в полной мере соответствует стратегическим целям развития жилищной сферы в Российской Федерации.

Миссией АО «СПб ЦДЖ» является:

Содействие в формировании и реализации жилищной политики по повышению уровня доступности жилья для социально приоритетных категорий граждан в Санкт-Петербурге

Миссия АО «СПб ЦДЖ» охватывает как работу в рамках реализации государственных программ Санкт-Петербурга и Российской Федерации, направленных на улучшение жилищных условий граждан, так и использование коммерческих и некоммерческих механизмов содействия гражданам в улучшении жилищных условий.

Общество выполняет в Санкт-Петербурге роль регионального института развития в жилищной сфере. Институты развития используются практически во всех отраслях экономики в целях вовлечения коммерческих участников и развития секторов, в которых коммерческие структуры не заинтересованы⁴, но которые важны для государства и представляют публичный интерес.

Общество, являясь коммерческой организацией, по аналогии с Единым институтом развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» формирует фонд развития, который используется городом (акционером) для важнейших целей жилищной политики Санкт-Петербурга. Активы Общества позволяют смягчить циклические кризисные явления и исключить отрицательные

⁴ По различным причинам в зависимости от отрасли, например, низкая доходность, неразвитая инфраструктура, отсутствие институциональных инвесторов и др.

моменты бюджетного процесса при реализации инструментов жилищной политики в регионе.

Основной задачей для реализации миссии организации является становление в качестве регионального института развития в жилищной сфере, а ключевыми стратегическими задачами являются:

- реализация инструментов содействия отдельным категориям граждан, в том числе в рамках участия в мероприятиях государственной программы Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга»;
- совершенствование механизмов оказания содействия гражданам в осуществлении права на доступное и комфортное жилье, разработка и внедрение новых инструментов содействия в Санкт-Петербурге;
- оказание содействия в развитии жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в целях обеспечения жилыми помещениями граждан в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» и Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- оказание содействия в распространении ипотечного стандарта Единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ»;
- участие в инициативах Единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» в Санкт-Петербурге, в том числе, в сфере развития рынка арендного и наемного жилья в Санкт-Петербурге, развития жилищно-строительной кооперации в рамках реализации Федерального закона от 24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;
- формирование на балансе АО «СПб ЦДЖ» жилого фонда для целей реализации вышеуказанных инструментов содействия гражданам в осуществлении права на доступное и комфортное жилье, а также для дальнейшей его продажи Санкт-Петербургу для формирования государственного жилищного фонда;
- формирование комфортной городской среды в историческом центре Санкт-Петербурга, в том числе сохранение исторических аварийных и

ветхих многоквартирных жилых домов и объектов культурного наследия путем проведения комплексного капитального ремонта или реконструкции с сохранением исторического облика и жилой функции в регулируемых зонах застройки.

Общество планирует осуществлять следующие стратегические направления деятельности для решения поставленных задач:

- предоставление беспроцентных займов и льготных займов на процентной основе для улучшения жилищных условий социально приоритетных категорий граждан;

- продажа в долгосрочную рассрочку жилых помещений на льготных условиях социально приоритетным категориям граждан в рамках реализации программы «Доступное жилье»;

- оказание содействия в распространении ипотечных продуктов Единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ»;

- наём жилых помещений, в том числе с возможностью выкупа (лизинг) для социально приоритетных категорий граждан;

- осуществление нового строительства, реконструкции и капитального ремонта многоквартирных жилых домов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области;

- осуществление функций управляющей компании для патронажных жилищно-строительных кооперативов, созданных в рамках реализации положений Федерального закона от 24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Под социально приоритетными категориями граждан понимаются категории, оказание содействие которым представляет наиболее социально-важный публичный интерес для Санкт-Петербурга, в том числе молодые семьи, работники бюджетной сферы, IT-специалисты.

Внедряя и развивая продукты и услуги, АО «СПб ЦДЖ» будет стремиться поддерживать влияние на рынок в необходимых для реализации Стратегии объемах. При этом будет поддерживать развитие конкуренции на соответствующих рынках и не будет использовать возможности занять

доминирующие позиции на конкурентных рынках, оставляя за собой в первую очередь роль регионального института развития в жилищной сфере, предоставляя соответствующий импульс для формирования интереса коммерческих субъектов.

Деятельность АО «СПб ЦДЖ» будет способствовать успешной реализации заявленных государственных программ и стратегий развития жилищной сферы Санкт-Петербурга, ориентированных на повышение доступности жилья для граждан.

Стратегия развития основных направлений деятельности

Основные направления деятельности АО «СПб ЦДЖ» будут учитывать следующие принципы:

- соответствие задачам, определенным документами стратегического планирования РФ и Санкт-Петербурга;
- экономическая и операционная эффективность;
- инновационность;
- финансовая стабильность: АО «СПб ЦДЖ» будет оставаться финансово устойчивой организацией, обеспечивая непрерывность деятельности, сохраняя безубыточность и получая необходимые средства для финансирования уставной деятельности и программ развития;
- выполнение роли регионального института развития в жилищной сфере Санкт-Петербурга, предоставляющего соответствующий импульс для формирования интереса коммерческих субъектов к инструментам, позволяющим улучшить жилищные условия граждан Санкт-Петербурга.

Реализация вышеуказанных принципов позволит Обществу эффективно решать задачи по повышению доступности жилья для жителей Санкт-Петербурга.

В рамках указанных принципов будет проводиться работа по следующим основным направлениям деятельности:

1. Реализация льготных ипотечных продуктов, в том числе:
 - 1.1. Предоставление беспроцентных займов и льготных займов на процентной основе для улучшения жилищных условий социально приоритетных категорий граждан.
 - 1.2. Продажа в долгосрочную рассрочку жилых помещений на льготных условиях социально приоритетным категориям граждан.
2. Формирование жилого фонда.
3. Оказание содействия в распространении ипотечных продуктов Единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ».

4. Наём жилых помещений, в том числе с возможностью выкупа (лизинг) для социально приоритетных категорий граждан.

5. Осуществление функций управляющей компании для патронажных жилищно-строительных кооперативов, созданных в рамках реализации положений Федерального закона от 24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Реализация льготных ипотечных продуктов

Общество является оператором целевых программ Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» и «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге», а также мероприятия по обеспечению жильем молодых семей ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

За время реализации программ содействие было оказано более 40 тыс. семьям, и их востребованность не снижается.

В соответствии со статьей 6 Закона Санкт-Петербурга от 26.01.2022 №32-1 «О внесении изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга в сфере жилищной политики» с 2022 года участники целевых программ, которым не было оказано содействие по 31 декабря 2021 года, сохраняют право на оказание содействия в порядке и на условиях, которые предусмотрены указанными целевыми программами Санкт-Петербурга, однако прием новых участников в указанные целевые программы прекращен. На 31.12.2021 общее количество семей участников целевых программ, ожидающих содействие, оператором которых является Общество, составляет 20 600 семей, при этом из них 1846 семей желают приобрести квартиру в рассрочку у оператора, а 2295 семей – получить льготный ипотечный заём. Общество продолжает предоставлять содействие указанным участникам.

При этом, учитывая востребованность и особую важность льготных ипотечных программ для Санкт-Петербурга, оказание государственного

содействия гражданам планируется продолжать вне рамок целевых программ, но с сохранением механизма содействия.

Так, в рамках мероприятий Государственной программы Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга», утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2014 № 491, предусмотрено мероприятие по предоставлению бюджетных инвестиций Обществу для последующего предоставления молодым семьям льготных ипотечных займов в рамках реализации Закона Санкт-Петербурга «О реализации молодежной политики в СПб» №425-62 от 26.06.2013. По решению города (акционера) бюджетные инвестиции могут быть направлены для предоставления льготных ипотечных займов и другим социально приоритетным категориям в соответствии с принимаемыми нормативно-правовыми актами Санкт-Петербурга.

Схема финансирования предоставления льготных ипотечных займов в виде бюджетных инвестиций в уставный капитал Общества не несет инвестиционных рисков. Вся сформированная дебиторская задолженность при предоставлении целевых жилищных займов обеспечена ипотекой жилых помещений, что является 100% гарантией возврата денежных средств Обществу. Финансирование мероприятия по предоставлению льготных ипотечных займов в форме предоставления бюджетных инвестиций в уставный капитал Общества не только позволяет оказать социально приоритетным категориям граждан поддержку в улучшении жилищных условий, но и подразумевает получение акционером выгод от участия в капитале Общества. Инвестиционная составляющая состоит в увеличении стоимости акционерного капитала Общества, единственным акционером которого является Санкт-Петербург, а также в получении акционером дохода. Общество планирует ежегодно выплачивать дивиденды единственному акционеру с учетом директив города (акционера).

Продажа Обществом гражданам жилых помещений с ипотекой и льготной рассрочкой будет продолжаться в рамках реализации сформированного инвестиционного портфеля проектов как для участников целевой программы «Молодежи - доступное жилье», так и для участников

новой программы Общества «Доступное жилье». В целях сохранения и модернизации механизма поддержки в улучшении жилищных условий в рамках предоставления социально приоритетным категория граждан рассрочки на оплату стоимости жилого помещения, АО «СПб ЦДЖ» в 2022 году запустило программу «Доступное жилье».

Сформированный жилой фонд будет продаваться на паритетных условиях участникам целевой программы «Молодежи – доступное жилье» и программы «Доступное жилье».

Формирование жилого фонда

Формирование жилого фонда планируется осуществлять Обществом путем нового строительства, реконструкции, капитального ремонта многоквартирных жилых домов и приобретения квартир на рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Для предоставления льготной рассрочки социально приоритетным категориям граждан Общество будет формировать портфель инвестиционных проектов, в который могут входить проекты комплексного капитального ремонта, реконструкции многоквартирных домов, нового строительства.

В адресный перечень портфеля инвестиционных проектов, в том числе, будут входить ветхие и аварийные многоквартирные жилые дома в историческом центре Санкт-Петербурга. Общество осуществляя их капитальный ремонт или реконструкцию, будет сохранять архитектурное наследие Санкт-Петербурга, при этом сохраняя жилую функцию зданий и формируя комфортную городскую среду.

Таким образом, город (акционер) будет не только решать задачу формирования жилого фонда Общества для оказания содействия социально приоритетным категориям граждан, но и сокращать ветхий и аварийный жилищный фонд Санкт-Петербурга, сохранять памятники и исторические здания.

Кроме реализации инвестиционных проектов Общество планирует продолжать формировать на балансе жилой фонд, приобретаемый на вторичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга.

Город приобретает жилой фонд для государственных нужд в низком ценовом сегменте, который значительно ограничен по объему. Общество осуществляет подбор на рынке недвижимости соответствующего жилья и осуществляет приведение его к характеристикам, отвечающим требованиям города. Указанный жилой фонд Общество будет предлагать городу для приобретения, участвуя в соответствующих конкурсных процедурах, формируя необходимое предложение. Общество будет интенсифицировать указанную деятельность в период сужения интересующего город сегмента недвижимости.

В случае необходимости масштабирования указанной деятельности Общество может по поручению Наблюдательного совета интенсифицировать реализацию проектов нового строительства жилья.

Оказание содействия в распространении ипотечных продуктов Единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ»

Единый институт развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» в соответствии с документами стратегического планирования РФ и Федеральным проектом «Ипотека» осуществляет важные социальные функции по внедрению Стандарта ипотечного кредитования, развитию рынка ипотечных ценных бумаг и переводу рынка ипотеки в электронный формат.

АО «СПб ЦДЖ», являясь партнером АО «ДОМ.РФ», присоединился к Стандарту ипотечного кредитования АО «ДОМ.РФ» и продолжит оказывать содействие в распространении продуктов и иных инициатив АО «ДОМ.РФ» на рынке ипотеки.

Общество в первую очередь будет реализовывать ипотечные продукты АО «ДОМ.РФ» направленные на поддержку социально приоритетных категорий граждан. К таким продуктам можно отнести, например, ипотеку для медицинских работников, ипотеку для IT-специалистов, ипотеку для семей с детьми.

АО «СПб ЦДЖ» может выступать в продвижении Стандарта ипотечного кредитования и расширению рынка ипотечных ценных бумаг в следующих ролях: как агент по выдаче ипотечных кредитов с баланса

АО «Банк ДОМ.РФ», как поставщик закладных, как участник эмиссии ипотечных ценных бумаг.

Наём жилых помещений, в том числе с возможностью выкупа (лизинг) для социально приоритетных категорий граждан.

Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года в части развития некоммерческой аренды предусматривает создание условий для перехода от предоставления населению с невысоким уровнем доходов жилья в собственность к некоммерческому найму. Для развития коммерческого найма стратегия предусматривает создание стимулов для развития институционального арендного жилья, в том числе налогового характера, реализацию проектов строительства арендного жилья в крупных городах, в том числе с привлечением коллективных инвестиций и других финансовых инструментов, развитие корпоративной аренды для крупных работодателей.

Санкт-Петербург является лидером в России по доле квартир, занятых на рынке аренды. В городе сдается около 5% всего жилья и около 12% среди домов, построенных за последние 10 лет. При этом рынок долгосрочной аренды недорогого жилья фактически отсутствует. Главной причиной является то, что текущие условия не позволяют институциональным инвесторам, в том числе АО «ДОМ.РФ», обеспечить необходимую инвесторам доходность (влияние в разной степени оказывают и налог на имущество, и ставки аренды, и растущая конкуренция со стороны «серого» рынка арендного жилья).

Учитывая, что все формы оказания содействия в улучшении жилищных условий предполагают наличие собственных средств у граждан, поддержка в улучшении жилищных условий в форме льготного найма жилых помещений для отдельных категорий граждан, не имеющих возможности приобрести жилые помещения, может стать решением жилищной проблемы.

Развитие арендного жилья позволит обеспечить повышение мобильности трудовых ресурсов, формирование благоприятной городской среды, снижение нагрузки на транспортную инфраструктуру. Граждане

получат возможность быстрого улучшения жилищных условий в соответствии с их потребностями.

При формировании соответствующих условий в Санкт-Петербурге Общество планирует участвовать в инициативах АО «ДОМ.РФ» при реализации проектов арендных домов⁵.

До момента формирования соответствующих условий в Санкт-Петербурге для массовой реализации коммерческих проектов наемных домов институциональных инвесторов Общество, в случае соответствующего решения наблюдательного совета, может принять участие в пилотных проектах.

В случае кризисного сценария развития рынка недвижимости и значительного обесценения стоимости жилья до такого уровня, который не позволит без убытков реализовать Обществу сформированный жилой фонд, Центр доступного жилья при соответствующем решении Наблюдательного совета сможет направить сформированный жилой фонд на развитие наемного рынка жилья.

Осуществление функций управляющей компании для патронажных жилищно-строительных кооперативов, созданных в рамках реализации положений Федерального закона от 24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»

На заседании Государственного совета 17.05.2016 Президентом Российской Федерации В.В. Путиным поручено обеспечить развитие различных форм кооперации для строительства жилья, в том числе жилищно-строительных кооперативов (далее – ЖСК).

Вся необходимая нормативно-правовая база на федеральном уровне для исполнения указанного поручения принята. Федеральным законодательством (Федеральный закон № 137-ФЗ от 25.10.2001, Федеральный закон № 161-ФЗ от 24.07.2008) предусмотрена передача ЖСК в безвозмездное пользование земельного участка, находящегося

⁵ В Санкт-Петербурге имущественный налог на арендное жилье значительно выше для юридических лиц чем для граждан.

в государственной собственности, в целях обеспечения жильем многодетных семей и отдельных категорий работников бюджетной сферы.

Развитию жилищной кооперации в первую очередь препятствует дефицит сформированных земельных участков, обеспеченных необходимой инфраструктурой. Кроме того, члены ЖСК сталкиваются с отсутствием среди них квалифицированных лиц, которые могут эффективно выполнять роль исполнительного органа кооператива.

Общество для развития жилищной кооперации может выступать в качестве управляющей компании ЖСК, которой могут быть переданы, в том числе, функции: исполнительного органа ЖСК, бухгалтерского учета, технического заказчика, управления паевым фондом ЖСК (сбор паевых взносов, привлечения стороннего финансирования для покрытия кассовых разрывов) и расходования его на цели строительства. Управляющая компания также необходима для минимизации риска разобщения членов и принятия разнонаправленных решений, ставящих под угрозу реализацию проекта.

У Общества заключен подобный договор управления с ЖСК «Центр доступного жилья», который соответствует требованиям Федерального закона № 161-ФЗ от 24.07.2008. Возможно заключение договоров и с другими ЖСК. В случае формирования соответствующих земельных участков, которые могут быть переданы в безвозмездное пользование ЖСК, Общество интенсифицирует свою деятельность по развитию жилищной кооперации в Санкт-Петербурге.

Финансовая политика и корпоративное управление

Максимизация прибыли не является основной целью деятельности АО «СПб ЦДЖ», созданного субъектом Российской Федерации городом федерального значения Санкт-Петербург. Общество, являясь коммерческой организацией, должно формировать устойчивую долгосрочную стоимость компании с учетом решений общественно важной задачи – содействие в реализации жилищной политики города с сохранением прибыльности деятельности. АО «СПб ЦДЖ» должно быть финансово устойчивой организацией для обеспечения непрерывности деятельности.

Выполнение части инструментов жилищной политики могут являться планово-убыточными, но убыток, получаемый от указанных направлений деятельности, должен покрывается Обществом за счет иных видов деятельности.

Таким образом, при планировании финансовой деятельности на очередной финансовый год АО «СПб ЦДЖ» принимаются допущения, связанные с распределением доходной и расходной части по направлениям деятельности, а также механизмы компенсации убытков (в случае их возникновения по какому-либо из направлений деятельности) за счет доходов и/или целевых поступлений по другим направлениям деятельности.

Общество планирует ежегодно выплачивать дивиденды единственному акционеру с учетом выпускаемых директив города (акционера).

По решению города (акционера) средства Общества могут оперативно использоваться и на другие актуальные для жилищной политики направления.

С точки зрения управления Общество планирует параллельно с реализацией основных направлений деятельности проводить мероприятия по минимизации издержек, повышению эффективности бизнес-процессов, цифровой трансформации Общества. В случае выявления непрофильных и/или неэффективных с точки зрения выполнения стратегических целей

направлений деятельности, Общество будет предпринимать действия по повышению их эффективности или ликвидации.

Общество продолжит повышать эффективность корпоративного управления, в том числе, продолжит работу по внедрению передовых применимых рекомендаций мягкого права (информационные письма Банка России) с учетом масштаба и специфики деятельности АО «СПб ЦДЖ» в части:

выстраивания эффективной работы Наблюдательского совета и ключевых руководящих работников Общества – определение подходов к разумному и добросовестному исполнению обязанностей, организация работы Наблюдательского совета и создание комитетов;

выстраивания эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля;

дополнительного раскрытия существенной нефинансовой информации и принятых в Обществе внутренних важных политик, имеющих публичный интерес;

построения системы вознаграждения ключевых руководящих работников Общества, включая рекомендации к различным компонентам такой системы вознаграждения.