

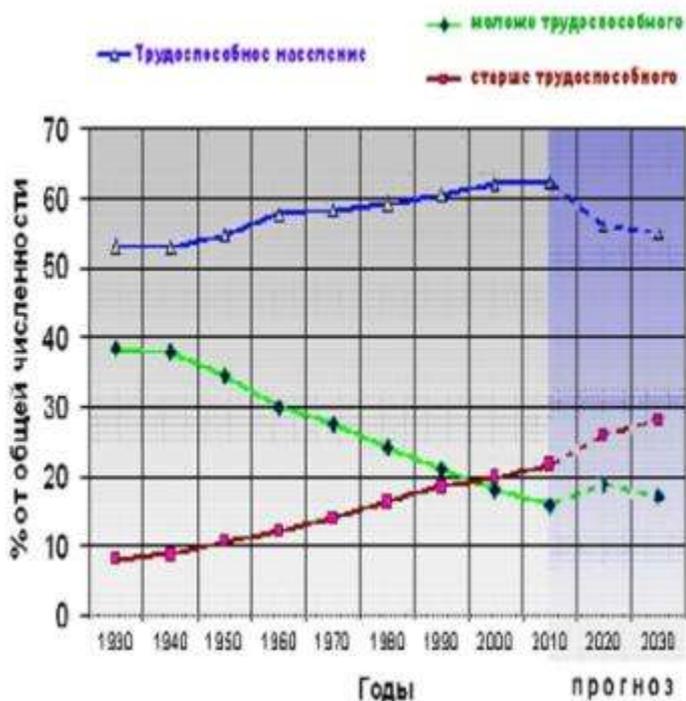
# Элитные специализированные коттеджные поселки для пенсионеров в России и за рубежом

Всероссийский Жилищный  
Конгресс,

3-5 октября 2012 г., Санкт-Петербург



# Некоторые цифры, касающиеся пенсионеров в России

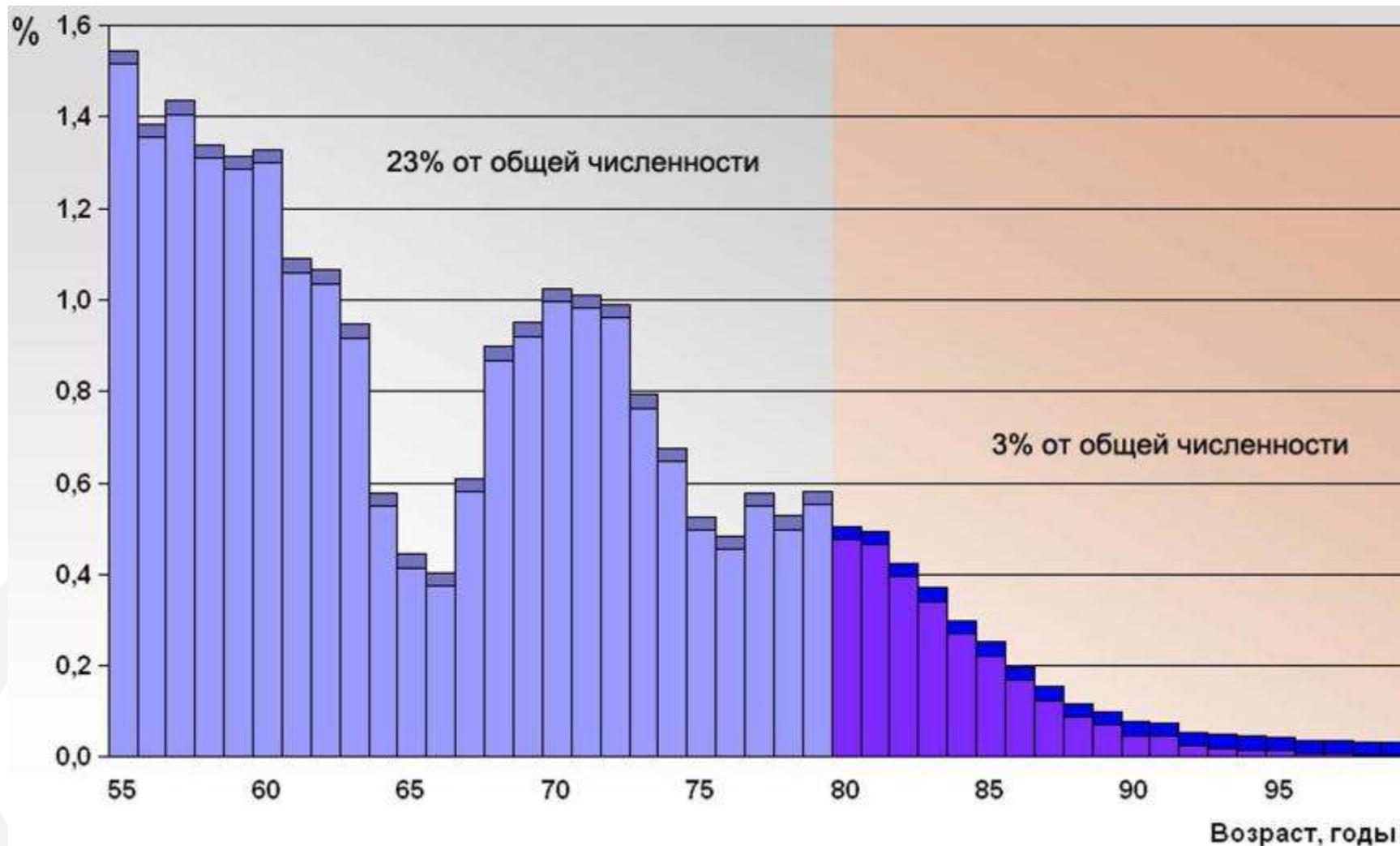


Динамика численности возрастных групп населения России с 1930 по 2030 г.г.

## Статистика

- Общее старение населения: в 1950 г. -8%, в 2000 г. -10%, в 2050 г. (прогноз ООН) – 21%.
- Самая быстрорастущая возрастная группа – самая старая: ежегодный прирост тех, «кому за 80» – 4%.
- Сейчас в России 36 млн. пенсионеров (в Москве – 2,54, в СПб – 1,2)
- Средняя продолжительность жизни пенсионера в России – 16 лет (13 – мужчины, 23 – женщины)

# Распределение пенсионеров России по возрасту (Росстат, 2010 г.)



# Финансовая сторона вопроса

## Помощь государства

( гос.пенсии в %% от ВВП):

- США – 16.2%
- Польша – 20%
- Венгрия – 23.1%
- Россия – 8.6%



## Основные источники

- Пенсия
- Накопленные денежные средства и проценты по ним
- Доходы по ценным бумагам
- Доходы от сдачи в аренду недвижимости
- Доходы от продажи имущества
- Помощь от родных и близких

Sawyer

# Community 55+. Начало

Первый в мире посёлок для пенсионеров был построен в США в штате Аризона в 1960 г

Застройщик Del Webb купил заброшенный хлопчатник в пустыне и задумал построить там жилье для пенсионеров. На тот момент ему было 70 лет.

Разработав концепцию, мастер-план и проекты домов Дел Уэбб построил около 7 типовых для его проекта домов и через СМИ пригласил всех желающих на Рождество 1960 г. Он рассчитывал на успех и ожидал приезда 10 000 чел. Приехало более 100 000. В первый месяц Дел Уэбб продал 400 контрактов, а за год – более 2000. Сейчас его Sun City насчитывает 26 000 домов, 50 000 жителей и 15 000 чел. персонала.



# Community 55+. Великобритания



80 поселков с 40 000 объектов

- Цена коттеджа площадью 150 кв.м. с 2-мя спальнями начинается от 240 000 фунтов
- Стоимость апартаментов – от 120 000 ф.
- Численность проживающих в поселках – от 100 до 400 человек
- Основная стратегия – создание рая на земле для «молодых пенсионеров» (от 55 до 80 лет).

Пример небольшого поселка для пенсионеров, управляемых компанией Rowntree Housing. Компания управляет 27 поселками с более, чем 2500 домами и квартирами.

# Планировки и архитектура на примере Новой Зеландии (300 поселков с 25 000 резидентов)



1. Средняя площадь территории поселка – от 4 до 6 га;
2. От 60 до 90 коттеджей на одну-две семьи, от 20 до 10 квартир в доме, лечебный центр, зал собраний, сад, цветники, небольшой пруд или речка. Средняя площадь коттеджа – 70-150 кв.м.
3. Средняя стоимость коттеджа - \$4000 - \$5000/кв.м., апартаментов - \$2500 - \$4000.
4. Поселки расположены рядом с крупными городами, не далее 5 – 10 км от них, в хороших садово-парковых зонах на берегу океана. Поселки имеют хорошее транспортное сообщение с городом.
5. Все коттеджи одноэтажные, с большой площадью остекления и высокоэффективной системой обогрева, т.к. старики часто мёрзнут.
6. Наличие у каждого коттеджа приусадебного участка площадью 100 – 300 кв.м.

# Правовые схемы владения

1. Продажа 75% -ной доли в объекте. Остальные 25% остаются либо в общедолевой собственности, либо в собственности Управляющей Компании.
2. Продажа права аренды на 125 лет.

Это необходимо для ограничения пользования и владения возрастной границей в 55 лет. Резидент может распоряжаться своей долей в 75% как хочет, но УК устанавливает жёсткое правило пользования: постоянно жить в таком доме могут только лица не моложе 55+. Срок проживания более молодых владельцев или родственников владельцев (детей, внуков), как правило, ограничен 90 днями в году.

Молодой, не достигший «полноценного» возраста, собственник может сдать свой коттедж в аренду, подарить, заложить в банке. Он также может его продать, но в большинстве случаев изначально оговариваются эксклюзивные права УК на продажу и размер её комиссионного вознаграждения: от 4% до 8%.

В лот купли-продажи, кроме прав на коттедж или апартаменты, входит соответствующая доля на землю, спортивные и общественные здания, оборудование и право на соответствующий сервис.

# Финансовые условия проживания

Текущие расходы (maintenance) делятся на обязательные и дополнительные.

К обязательным относятся следующие расходы по технической эксплуатации, коммунальным платежам, налоги и страховка, платежи за работу социального и лечебного центров, связь.

К дополнительным относятся расходы по питанию в ресторане посёлка, ведение домашнего хозяйства, приготовление пищи на дому у резидента, услуги сиделки.

Размер обязательных платежей колеблется от \$400/мес. (Новая Зеландия) до \$150/мес. (США).

Источником текущих платежей, помимо пенсии и прочего (слайд 4), может быть передача УК права сдачи в аренду имеющейся у резидента недвижимости. В ряде случаев (в США) ежемесячные платежи как обязательные, так и дополнительные могут вычитаться из стоимости той недвижимости, которой владеет резидент. Тогда, при продаже резидентом недвижимости, или ее дарения, или наследования, выплачивается рыночная стоимость объекта за вычетом накопленных долгов по уплате платежей (с учетом банковского процента за время задержки оплаты). Потребность в такой услуге возникает при внезапном увеличении расходов резидента на лечение или обслуживание и отсутствие у него свободных средств

# Российский робкий опыт – посёлок Газпрома

В 2007 г. Газпром разработал проект посёлка для своих пенсионеров в дер. Хрустали Калужской области (120 км от Москвы, 5 км до ближайшей ж/д станции, 3.5 км до автодороги). Под посёлок выделено 23 га и он рассчитан на 500 чел.

Проект не был реализован из-за его оторванности от жизни: проживание пенсионеров в «земном раю» посреди гигантского заброшенного пространства, рядом с деревней, где в 40 домах доживают свой век «негазпромские» старики с самой минимальной в России пенсией, показался кощунственным даже его авторам.



# Российский опыт – проект Senior Housing

## Владелец проекта – компания SIB (входит в группу СТЭП).

Архитектор проекта – Пауль Шрёдер, имеющий опыт проектирования таких поселков. В качестве консультанта и УК приглашена австрийская компания, управляющая сетью подобных посёлков в Европе.

- Вся инфраструктура расположена в центральном здании площадью 10 000 кв.м.
- Отдельно предусмотрен диагностический реабилитационный центр на 120 чел.
- В проекте участвует сеть медицинских клиник «Скандинавия»

Расчётная стоимость проживания – 150 000 руб./мес.

Расположен на 7 га неподалеку от Павловского парка в пригороде Петербурга.

Включает в себя 42 коттеджа по 60 кв.м. и 180 квартир, рассчитан на постоянное проживание 300 человек.





Николай Вечер FRICS,  
GVA Sawyer, Партнёр

Москва, Санкт-Петербург  
Краснодар, Красноярск

Т: +7 (495) 797-4401

Ф: +7 (495) 797-4400

[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)

