

Санкт-Петербургский Всероссийский жилищный конгресс



**Арендное жилье – «дань» моде
или объективная необходимость**

05 октября 2012 г.



АСПЕКТЫ:

- Как обеспечивалось население жильем за последние 5 лет?
- Что произошло с жилищным фондом и факторы влияния на изменения?
- Новые проблемы, возникшие в результате преобразований.
- Как преобразования в жилищной сфере выглядят на фоне мировой практики



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

РЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА – ПЯТИЛЕТНЯЯ РЕТРОСПЕКТИВА

НАСЕЛЕНИЕ:

Годы	2007	2008	2009	2010	2011
Численность населения, тыс. чел.	142 221,0	141 956,4	141 909,3	142 938,3	142 960,9
Число семей	48 514 650	47 739 433	56 600 400	56 360 780	55 960 000
Число семей, нуждающихся в УЖУ	2 910 879	2 864 366	2 830 020	2 818 039	2 798 000
Доля семей, нуждающихся в УЖУ от общего числа семей, %	5,62	5,12	5,82	5,42	4,83
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия	140 208	144 237	146 567	243 623	181000
Доля семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия от общего числа семей, нуждающихся в УЖУ, %	4	5	5	5	6



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

РЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА – ПЯТИЛЕТНЯЯ РЕТРОСПЕКТИВА

ЧИСЛО ПОСТРОЕННЫХ КВАРТИР В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:

Годы	2007	2008	2009	2010	2011
Число построенных квартир всего, тыс.	722	768	702	717	786
Число построенных квартир ЖСК, тыс.	14	9	6	5	6
Число построенных квартир населением за счет собственных и заемных средств, тыс.	190	200	210	192	201
Число построенных квартир застройщиками, тыс.	518	559	486	520	579
Число семей, претендующие на одну построенную квартиру	5,62	5,12	5,82	5,42	4,83



**НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ
СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**



ИСТОРИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА (чудеса)



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

ИСТОРИЧЕСКАЯ РЕТРОСПЕКТИВА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РОССИИ

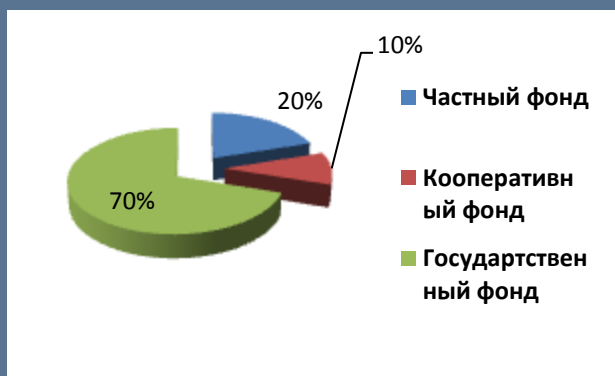
Россия
до 1917 года



Россия
2008 год



СССР



Россия
2010 год





НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

Характеристика изменения структуры жилищного фонда РФ к 2010 в сравнении с 1990 годом

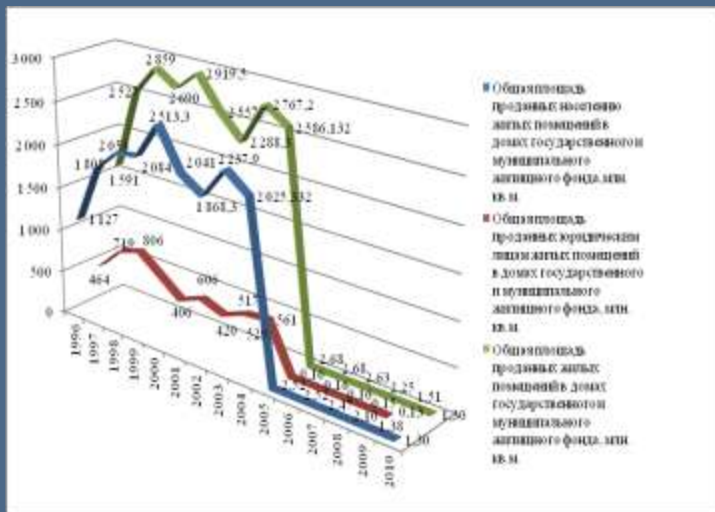
Наименование показателя	Изменение (увеличение ↑ /уменьшение ↓)
Общая площадь жилого фонда	↑ в 1,33 раза
Общая площадь государственного жилищного фонда	↓ в 6,32 раза
Общая площадь муниципального жилищного фонда	↓ в 1,57 раза
Общая площадь частного жилищного фонда, в том числе:	↑ в 3,2 раза
в собственности граждан	↑ в 3,84 раза
в собственности юридических лиц	↓ в 1,5 раза



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

Факторы, повлиявшие на изменение структуры жилого фонда в РФ

Массовая приватизация жилья
1996-2004 годы



Реализация программы
«Жилище»





НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

В период 2008-2011 годов выдано 1 304 204 ипотечных кредита.

В этот период средняя численность населения России составляла 142 441 200 чел.

Средняя численность трудоспособного населения составляла 89 382 500 чел.

Среднее число семей составляло 53 035 053.

ВЫВОД:

Число выданных кредитов составляет 0,9% от численности населения, 1,4% от численности трудоспособного населения и 2,4% от числа семей.

ИПОТЕКА ЯВЛЯЕТСЯ ВАЖНЫМ, НО НЕ РЕШАЮЩИМ ФАКТОРОМ УЛУЧШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ГРАЖДАН



**НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ
СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**



ПРОБЛЕМЫ НОВЫХ СОБСТВЕННИКОВ И БРЕМЯ СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЬЯ

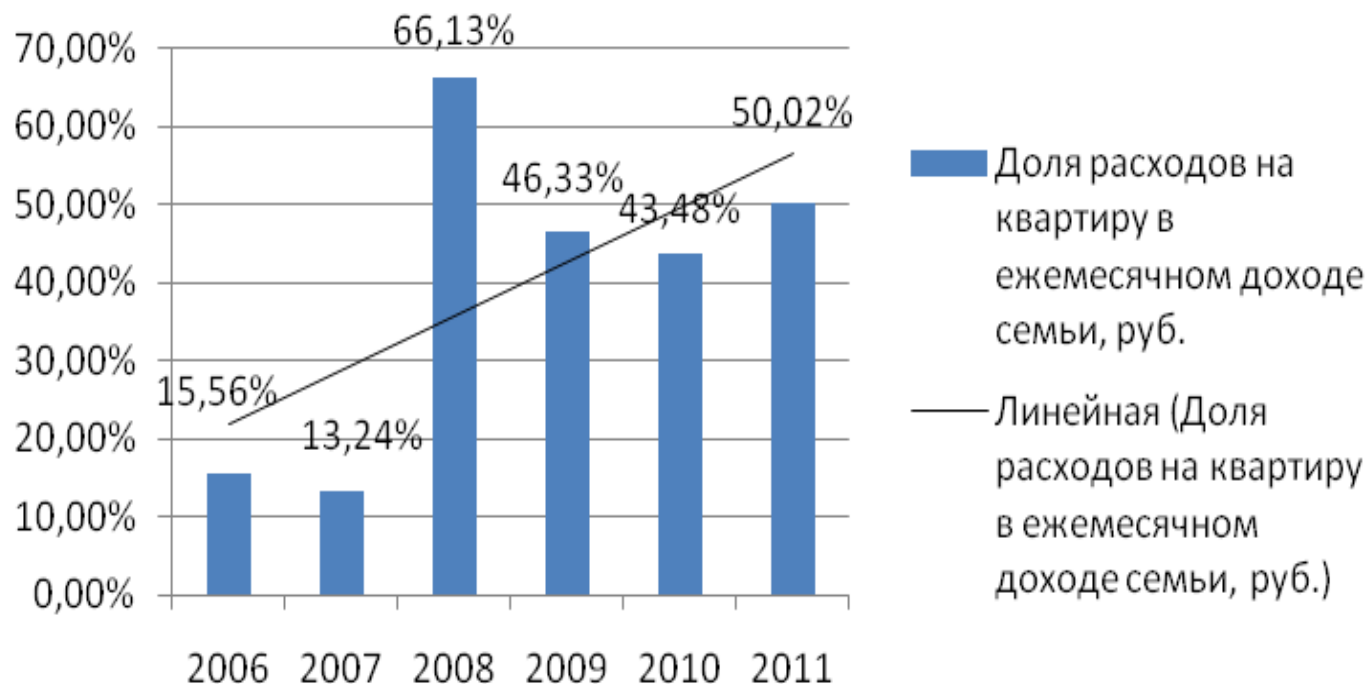


НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

	2007	2008	2009	2010	2011
Денежные доходы на душу населения, руб.	15 572,10	16 965,20	19 791,20	21 997,00	20700,7
Доход семьи из 3-х чел., руб.	46 716	50 896	59 374	65 991	62 102
Реальный доход семьи с учетом выплаты налогов, руб.	40 643	44 279	51 655	57 412	54 029
Стоимость коммунальных услуг на содержание и эксплуатацию квартиры, руб.	2690,28	3207,6	3994,38	4487,94	5174,28
Расходы семьи по выплате кредита и содержанию квартиры, руб.	2690,3	26073,6	19938,4	20473,9	21848,3
Доля расходов на квартиру в ежемесячном доходе семьи, руб.	13,24%	66,13%	46,33%	43,48%	50,02%

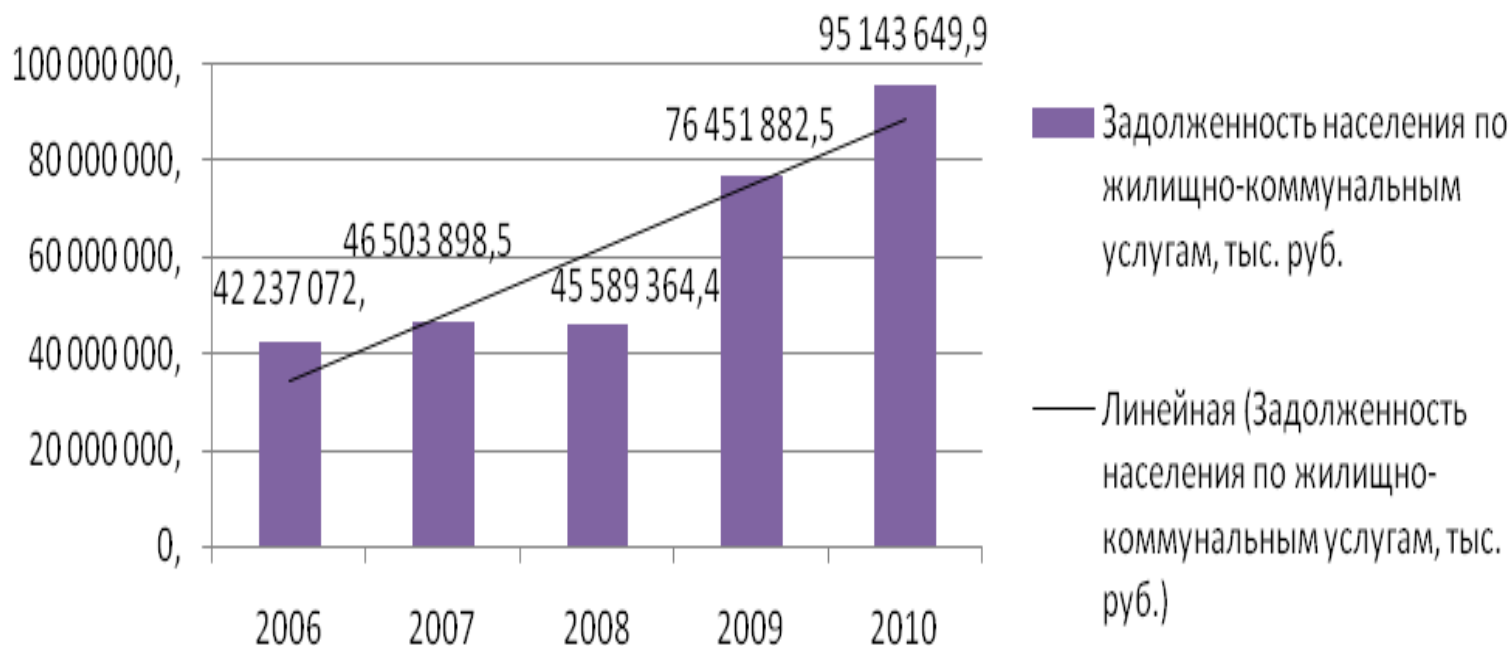


Доля расходов на квартиру в ежемесячном доходе семьи, руб.



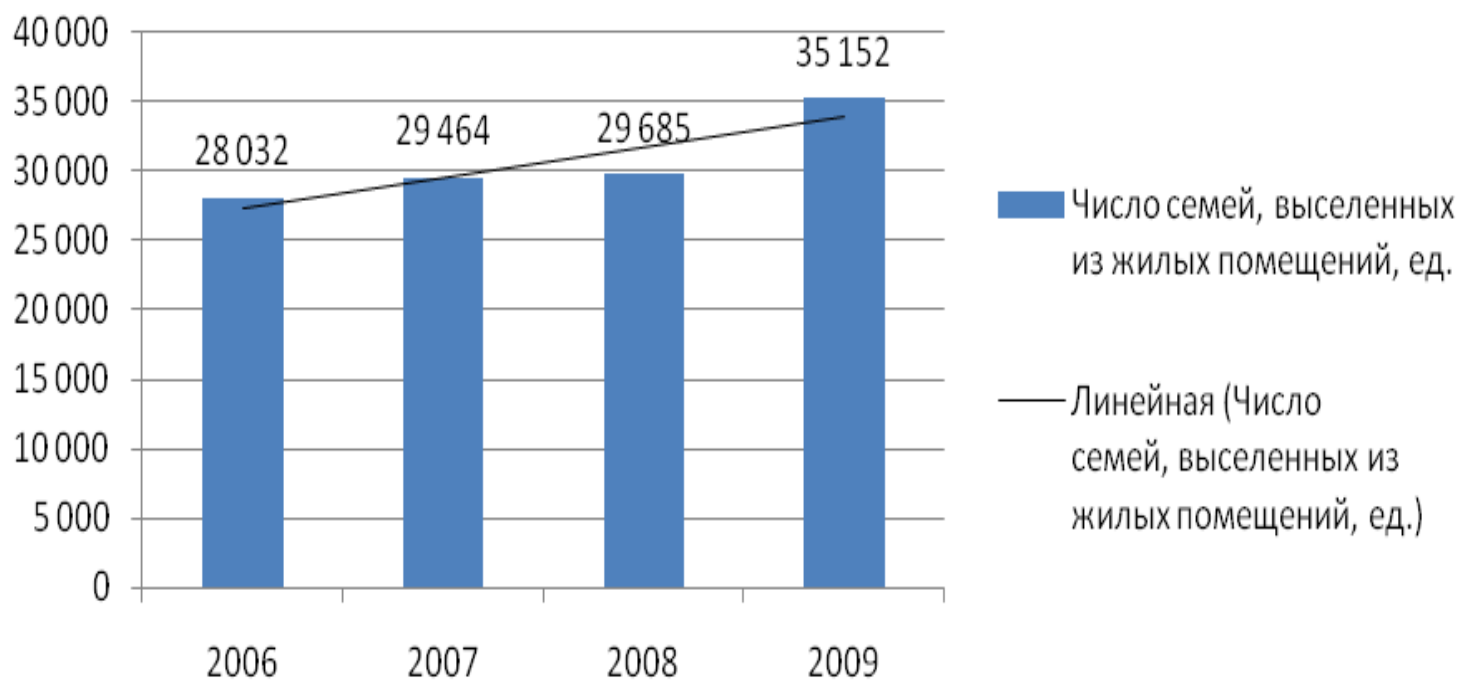


Задолженность населения по жилищно-коммунальным услугам, тыс. руб.



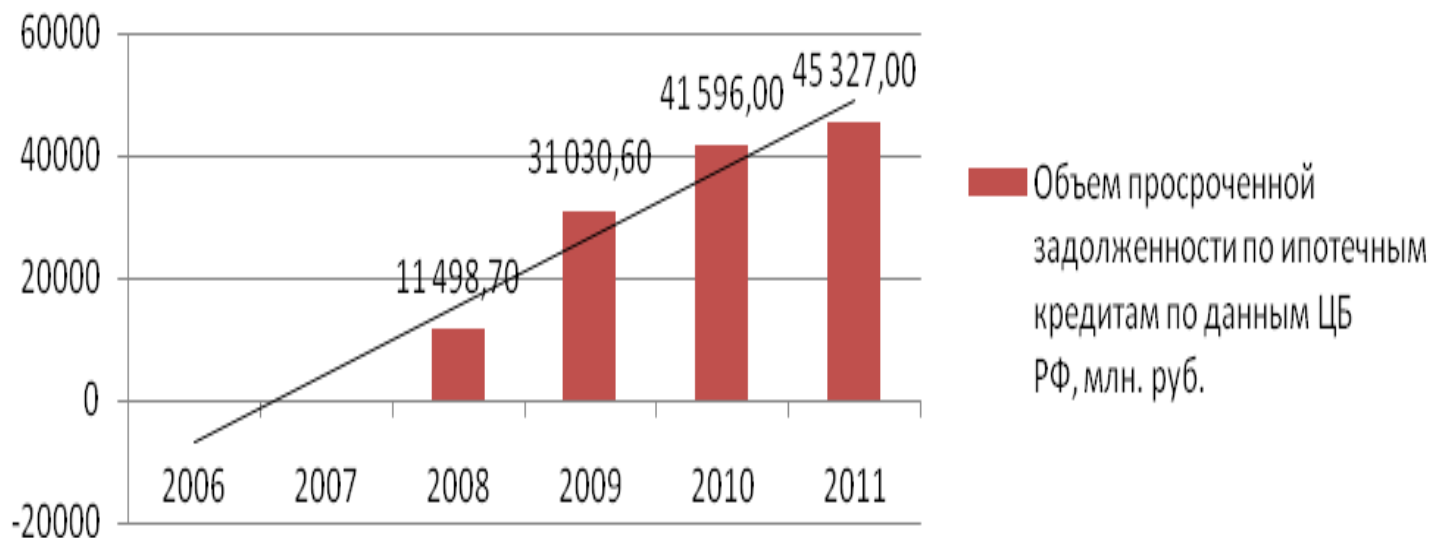


Число семей, выселенных из жилых помещений, ед.



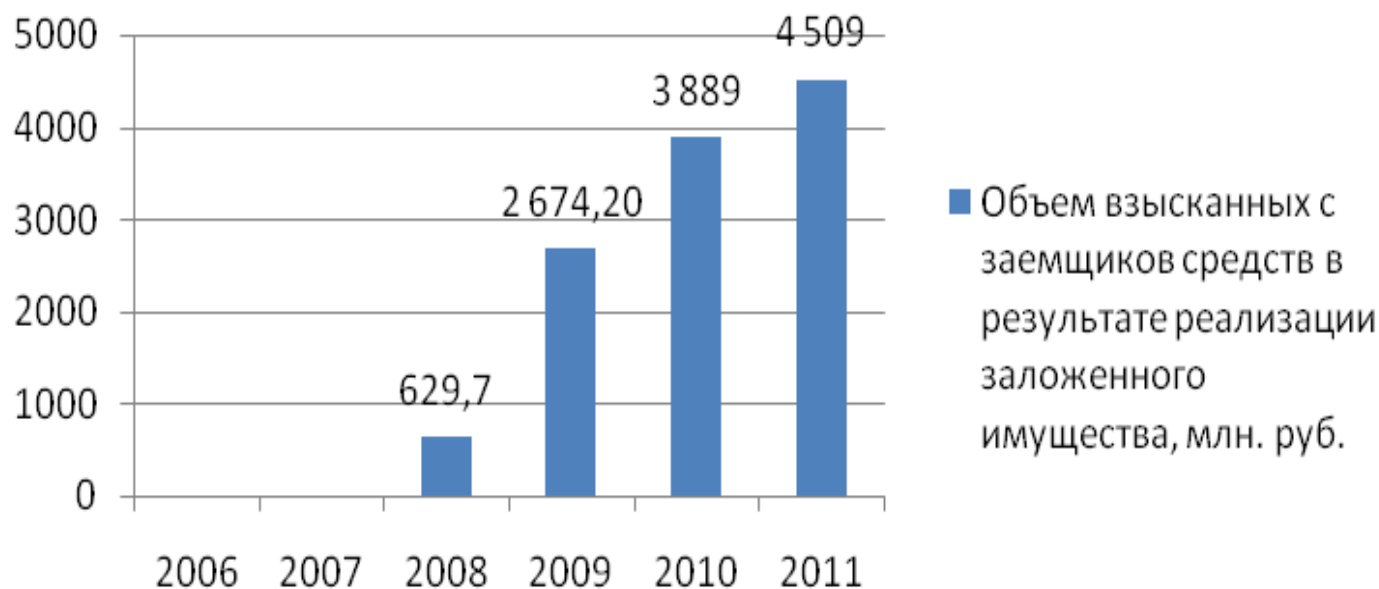


**Объем просроченной задолженности по
ипотечным кредитам по данным ЦБ РФ, млн.
руб.**





Объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества, млн. руб.





**НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ
СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

АНАЛИЗ СТРУКТУР ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

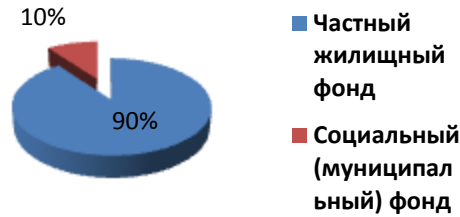




НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

ТИПОЛОГИЯ СТРУКТУР ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ РОССИИ, СТРАН АМЕРИКИ И ЗАПАДНОЙ ЕВРОПЫ

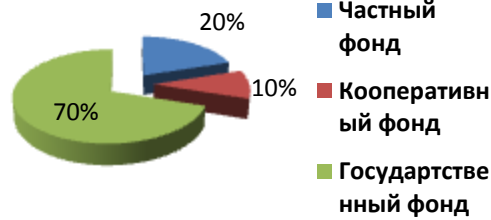
Россия
до 1917года



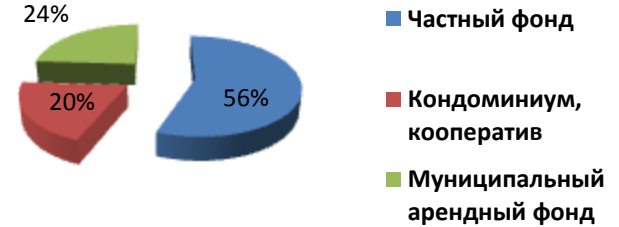
США



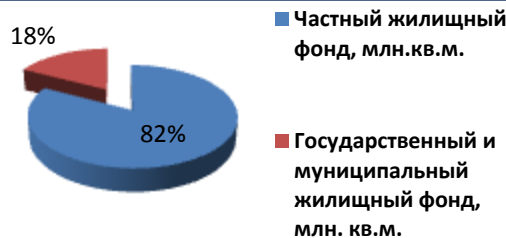
СССР



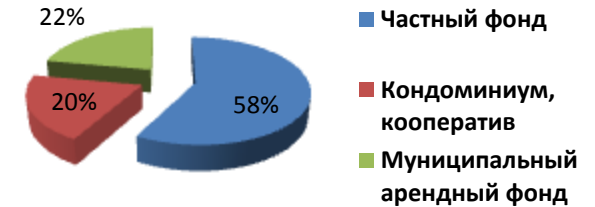
Швеция



Россия
2008 год



Англия



Россия
2010 год



Австрия





НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

- **Выводы:**
- Структура жилищного фонда России наиболее близка к структуре жилищного фонда США. Доля частного жилищного фонда в России, так же как и в США является доминирующей – **82% и 84%** (для США - сумма долей частных односемейных и частных доходных домов) соответственно.
- Структуры жилищных фондов европейских стран более сбалансированы, чем структура жилищных фондов России и США. В этих странах пропорции каждого вида жилья приблизительно одинаковы.
- Отличием структуры жилищного фонда России от зарубежных стран является присутствие жилья, находящегося в государственной собственности и отсутствие в составе частного фонда доходных домов.
- В зарубежных странах характерным является наличие значительной доли муниципального арендного жилья (**от 10%** в Австрии, **до 24%** в Швеции) и достаточно существенной доли частных доходных домов (**от 20%** в Англии, **до 44%** в США).



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ





НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

Жилищная политика государства сосредоточена на создание массового собственника жилья, что позволило в России коренным образом изменить структуру жилищного фонда и приблизить его к структуре жилищного фонда развитых стран, таких как США. Это снизило издержки бюджетов всех уровней на строительство и эксплуатацию государственного и муниципального жилого фонда за счет сокращения его доли в структуре жилищного фонда Российской Федерации. Основное бремя содержания жилого фонда государство переложило на собственника жилья.





НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

Создание массового собственника жилья породило производные проблемы содержания и эксплуатации частного жилого фонда выразившиеся в росте задолженности граждан по оплате за жилищно-коммунальные услуги





НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

После окончания приватизации основным механизмом улучшения жилищных условий граждан стала ипотека. Массовое внедрение ипотеки привело к росту объемов ипотечного кредитования и как следствие к росту цен на жилую недвижимость, повышению доли платежей по погашению кредитов в бюджете домохозяйств, но существенного влияния на решение жилищного вопроса ипотека не оказывает.





НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

Увеличение доли совокупных расходов на жилищно-коммунальные услуги и платежей по погашению ипотечных кредитов привело к росту числа несостоятельных собственников, невозможности нести бремя содержания жилья и росту просрочек по ипотечным кредитам.





НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

Несостоятельность собственников нести бремя содержания жилья и рост просрочек по ипотечным кредитам привело к росту числа семей, потерявших жилье и перешедших в категорию нуждающихся в улучшении жилищных условий.





НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

Негативные тенденции роста числа семей, потерявших жилье, не снижает уровень нуждающихся в жилье и не способствует увеличению доступности жилья для подавляющего числа населения.





НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

Возможности предоставления жилья в социальный наем ограничены и не имеют тенденции к росту, что привело практически к неснижаемому уровню числа семей, находящихся в очереди на улучшение жилищных условий.





НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

В структуре жилищного фонда Российской Федерации отсутствует фонд частных доходных домов. Рынок арендного жилья находится в тени и принадлежит отдельным физическим лицам - собственникам квартир. Отсутствует свободная легальная конкуренция, приводящая к непрозрачным и завышенным ценам на арендное жилье. Налоговые платежи с этого рынка не пополняют бюджет. Рынок находится под контролем не государства, а криминала. Интересы арендатора не защищены.





**НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ
СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

ЧАСТНЫЙ ДОХОДНЫЙ ДОМ





НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА



- **Частный доходный дом** – давно известное явление в сфере предоставления жилья в аренду, уходящее своими корнями в Древний Рим, в III в. до н.э. и носящий тогда название «инсулы».
- **Частный доходный дом** находится в собственности домовладельца, в качестве которого может быть физическое лицо или юридическое лицо (компания или банк). Квартиры в таком доме сдаются внаем жильцам по коммерческим ценам без права выкупа или поднайма и не выделены в отдельные объекты недвижимости.
- Это коммерческое предприятие, приносящее прибыль владельцам и налоги в бюджет. Взаимоотношения собственника (арендодателя) и жильца (арендатора) регулируются **договором аренды (договором найма)**.



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА



- Способы управления доходным домом подразделяются на следующие схемы:
- - непосредственно управление собственником;
- - доверительное управление посредством управляющего (физическое лицо);
- - посредством управляющей компании (юридическое лицо).



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА



- Эффективность частного доходного дома заключается в том, что:
- во-первых, это доступное жилье, любой человек может легко нанять квартиру в своей ценовой категории в течение короткого времени;
- во-вторых, арендатор не заботится о содержании жилья, об управлении им, о налогах – он просто платит квартплату, всю работу выполняет арендодатель;
- в-третьих, аренда квартиры в частном доходном доме не ограничивает свободы передвижения человека, поменять место жительства (например, в поисках работы) достаточно просто;



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА



- К недостаткам аренды жилья в частном доходном доме можно отнести следующее:
- во-первых, это жесткая регламентация проживания в таком доме (лишнего гвоздя просто так не забьешь);
- во-вторых, стремление собственников частных доходных домов постоянно увеличивать цену аренды.
- Компенсирующим фактором сдерживания цен на рынке арендного жилья – это развитие рынка и создание свободной конкуренции.




НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА



- **ТАКИМ ОБРАЗОМ:**
- Хорошо развитый, широкий, свободный рынок частного арендного жилья способен полностью решить жилищный вопрос в России!



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА



**Для создания рынка арендного жилья
Национальное агентство развития жилищных
фондов социального и коммерческого найма
реализует Концепцию Системы привлечения
инвестиций на рынок коммерческого найма.**



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

- Основная идея Концепции состоит в создании механизма улучшения жилищных условий граждан, альтернативного приобретению жилья в собственность.
- Стратегическая цель концепции состоит в том, чтобы в течение 7-ми лет обеспечить доходность инвестиций в строительство доходных домов не менее 15%.
- Основными стратегиями достижения цели является:
 - - Использование механизмов ипотечного жилищного кредитования юридических лиц и ориентация на продукты ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»;
 - - Создание доходных домов с квартирами эконом класса;
 - - Использование бюджетных проектов строительства на основе энергосберегающих и экологически чистых технологий;
 - - Ориентация на малоэтажное строительство .



Ближайшими задачами реализации Концепции являются:

- - в течение 1-2 лет вовлечь в оборот 50 земельных участков;
- - в течение 3- лет сформировать пакет из 10 проектов строительства доходных домов.
- - создать информационную систему и базы данных регулирования отношений социального и коммерческого найма, а также реализации проектов создания доходных домов.



Основные схемы привлечения инвестиций:

- Схема на основе продукта ОАО «АИЖК»;
- Схема на основе использования кредитных ресурсов банков-партнеров Агентства;
- Схема на основе использования жилищного некоммерческого объединения граждан с применением принципа долевого участия в строительстве;
- Схема на основе закрытого паевого фонда недвижимости.
- Комбинированная схема.



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

*Мы приглашаем к сотрудничеству партнеров
Агентства:*

- Профессиональные инвесторы;
- Банки;
- Застройщики;
- Участники рынка проектных, строительных услуг;
- Участники рынка строительных материалов;
- Управляющие компании и другие заинтересованные лица.



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

ЮРИЙ МИХАЙЛОВИЧ САПРОНОВ – ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
АГЕНТСТВА

+7(495)689-93-74 gmconsult@ya.ru