

Наемное жилье - новая городская экономика и жилищная политика

Институт экономики города



Что такое наемное жилье и для чего оно нужно?

- ❖ Наемное жилье – это современная форма удовлетворения жилищных потребностей граждан
- ❖ Наемный дом – это дом, все помещения в котором принадлежат одному лицу
- ❖ В зарубежных странах:
 - **многоквартирные дома** это в основном именно **наемные дома**
 - **доступное жилье** это **наемное жилье**
- ❖ Во всех странах существуют:
 - рыночное наемное жилье
 - некоммерческое наемное жилье (регулируемый сектор)



Наемное жилье: преимущества для города, граждан и бизнеса



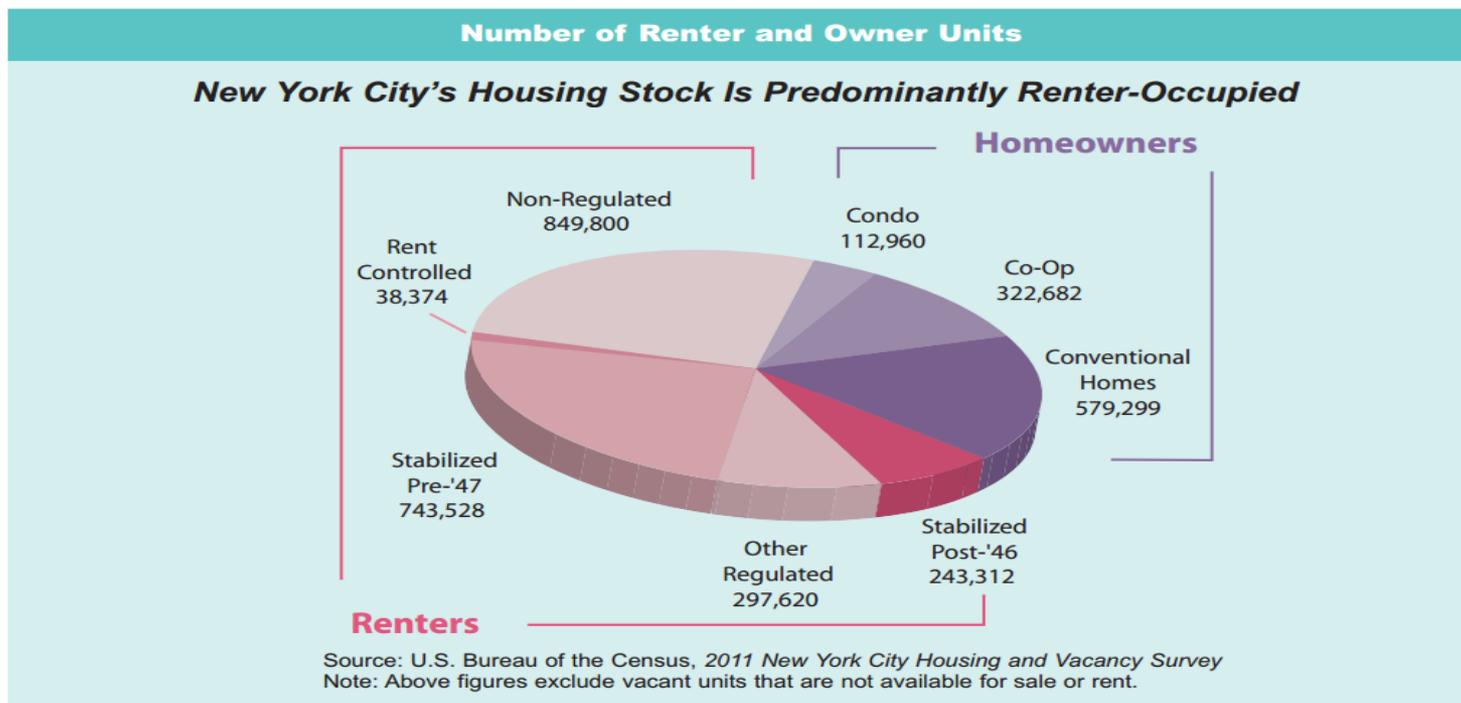
Собственность vs. Наем жилья в крупнейших мегаполисах мира

Мегаполис	Собственность	Наем
Нью-Йорк	33%	67%
Париж	29%	71%
Лондон	57%	43%
Москва	85%	15%*

*Оценка ИЭГ

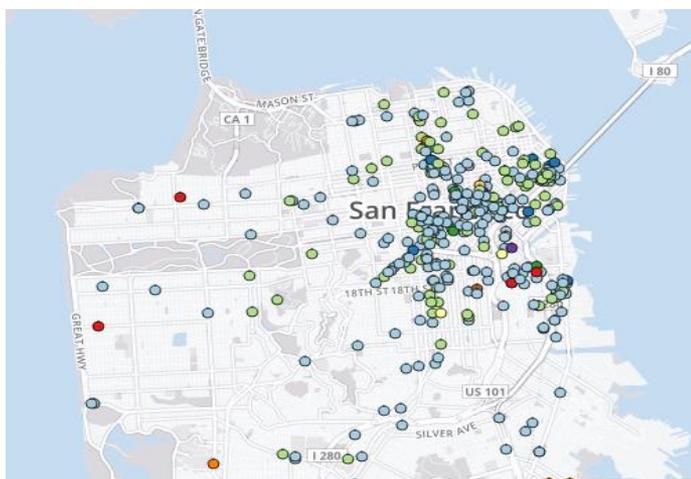


Предложение жилья должно быть сегментировано ТАК ЖЕ, как сегментирован спрос на жилье*



* Распределение жилищного фонда по формам пользования в Нью-Йорке по данным Бюро переписи населения США, 2011 г.

Доступное наемное жилье в самых дорогих районах города – нет противоречий!



Сан-Франциско



Нью-Йорк



Взгляд на городское планирование и жилищную политику – российские города

- ✓ Предложение жилья только в собственность
- ✓ «Доступное» жилье понимается как массовое жилье на периферии
- ✓ Целевые индикаторы государственных программ – количество введенных квадратных метров, отсутствуют качественные параметры и параметры доступности
- ✓ Государственная поддержка только собственности – в России 250 млрд. руб. в год только на налоговые вычеты (а можно было бы построить 6 млн. кв. м наемного жилья для 115 тыс. семей)
- ✓ Градостроительные решения принимаются для инвесторов



Что уже делают города и регионы?

Состояние нормативной правовой базы развития наемного жилья в регионах России

В 2014 году принято
федеральное законодательство
о наемном жилье

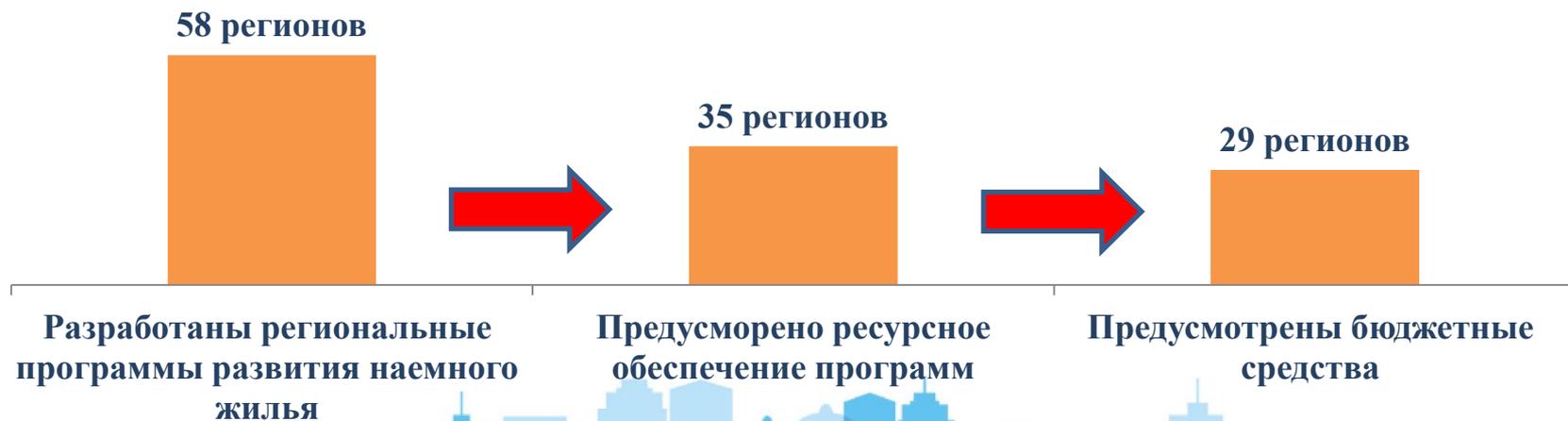


В **54 регионах** утвержден порядок установления максимального размера платы за наем жилых помещений по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, но лишь в 17 регионах такая плата установлена – от **45 руб. за 1 кв. м в мес. (Чечня)** до **641 руб. за 1 кв. м в мес. (Магаданская область)**

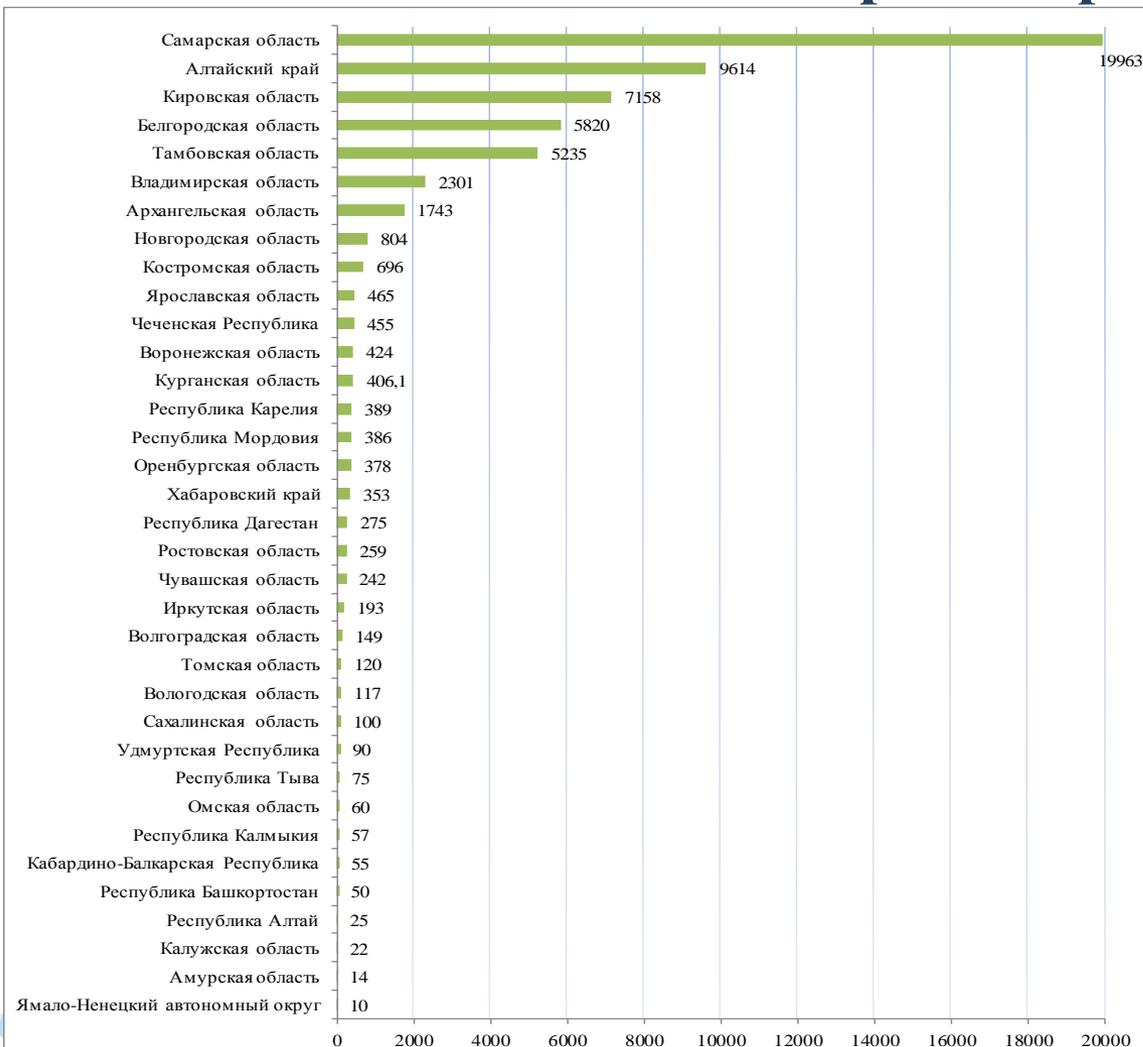
Меры поддержки развития наемного жилья в регионах России

Целевые индикаторы региональных программы развития наемного жилья предусматривают:

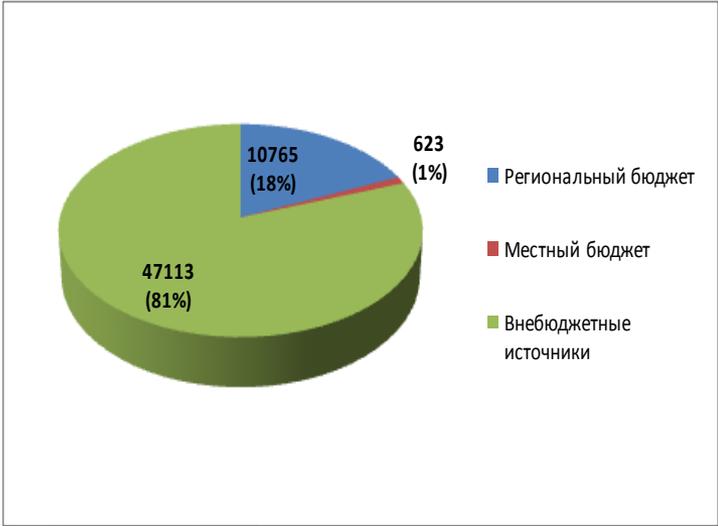
- ✓ рост ввода наемного жилья и его доли в общем вводе жилья
- ✓ повышение его доступности для населения



Объемы финансовых ресурсов на развитие наемного жилья и бюджетная поддержка в регионах России



**Общий объем ресурсов
 58,5 млрд руб. до 2024 г.**



Взгляд на городское планирование и жилищную политику – российские города

- ✓ Предложение жилья только в собственность
- ✓ «Доступное» жилье понимается как массовое жилье на периферии
- ✓ Целевые индикаторы государственных программ – количество введенных квадратных метров, отсутствуют качественные параметры и параметры доступности
- ✓ Государственная поддержка только собственности – в России 250 млрд. руб. в год только на налоговые вычеты (а можно было бы построить 6 млн. кв. м наемного жилья для 115 тыс. семей)
- ✓ Градостроительные решения принимаются для инвесторов

ЛУЧШИЕ ПРАКТИКИ - 2 первых наемных дома социального использования созданы в Санкт-Петербурге в 2016 году*



178 квартир:

- ✓ 1-к квартиры – 6-8 тыс. руб. в мес.
- ✓ 2-к квартиры – 9-11 тыс. руб. в мес.
- ✓ 3-к квартиры – 15-16 тыс. руб. в мес.

**ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
В НАЕМНЫХ ДОМАХ**

Чтобы жить в Санкт-Петербурге



Для консультаций необходимо обращаться
в СПб ГБУ «Горжилобмен», по адресу:

Санкт-Петербург, ул. Бронницкая, д. 32
тел. 576-00-00

www.obmencity.ru

*ГБУ Санкт-Петербурга «Госжилфонд»

Городская политика по формированию рынка доступного наемного жилья: план действий и возможные инструменты (1)

1

Обеспечить четкую связь между целевыми показателями создания наемного жилья и градостроительными решениями (через генеральный план, ПЗЗ, программы развития инфраструктуры), т.е. обеспечить градостроительные возможности для создания наемного жилья

Жилищная
политика:
наемное жилье

Градостроительная
политика:
земельные участки
для наемного жилья



Городская политика по формированию рынка доступного наемного жилья: план действий и возможные инструменты

2

Разработать пакет мер поддержки инвесторов в наемное жилье:

- ✓ Освободить собственников земельных участков наемных домов от уплаты земельного налога, минимизировать арендную плату за такие земельные участки (в случае аренды)
- ✓ Освободить собственников наемных домов от уплаты налога на имущество организаций
- ✓ Предусмотреть приоритет включения в инвестиционные программы организаций коммунального комплекса проектов по наемному жилью (бесплатное подключение)
- ✓ Сформировать план проведения аукционов на право заключить договор освоения земельного участка в целях строительства наемного дома

3

Разработать пакет мер поддержки **граждан-нанимателей**:

- ✓ Предоставление адресных субсидий гражданам с низкими доходами
- ✓ Содействие в выборе квартиры, заключении договора найма
- ✓ Проведение информационной работы

Городская политика по формированию рынка доступного наемного жилья: план действий и возможные инструменты (2)

4

Создать специализированную организацию – единого оператора развития наемного жилья со следующим функционалом:

- ✓ Формирование спроса – ведение реестра граждан
- ✓ Выполнение функций заказчика (застройщика)
- ✓ Обеспечение инфраструктурой (совместно с коммунальными организациями)
- ✓ Организация финансирования (привлечение рыночного финансирования, а также предоставление льготного финансирования)
- ✓ Организация аукционов на право заключения договора о создании наемного дома с частным инвестором
- ✓ Собственник наемного дома
- ✓ Наймодатель по договорам некоммерческого найма и найма

Организационно-финансовая модель создания наемного жилищного фонда в городе



Методология выбора территорий для наемного жилья: анализ градостроительного окружения и инвестиционная оценка потенциальных проектов

Анализ градостроительного окружения:

- ✓ доступность социальной инфраструктуры - детские сады, поликлиники, школы и проч.
- ✓ доступность мест приложения труда
- ✓ доступность и плотность маршрутов общественного транспорта
- ✓ доступность мест с высокой плотностью застройки

Инвестиционная оценка:

- ✓ сценарные расчеты платы за наем
- ✓ оценка конкуренции со стороны рынка найма и купли-продажи жилья в районе проекта



Основные показатели инвестиционных проектов

Показатель	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Стоимость проекта, млн руб., в т.ч.	1 025	374	480	290	100	188
стоимость строительства	888	261	375	248	97	176
подключение к сетям	78	28	39	36	0,25	1,1
Стоимость строительства жилья, тыс. руб. на 1 кв. м жилья	37	37	36,3	31,5	28,6	26
Стоимость проекта, тыс. руб. на 1 кв. м жилья	42,7	53,4	46,6	36,7	29,4	27,6
Площадь жилья, тыс. кв. м	24000	7050	10314	7877	3404	6802
Количество квартир	430	168	221	159	80	113



Условия сценарных расчетов ставок найма

№	Сценарий	Параметры сценария		
		Налоговые льготы	Инвестиционные субсидии	Компенсация %
1	«Без поддержки»	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствует
2	«Налоговая поддержка»	Налог на землю и налог на имущество – 0%	Отсутствуют	Отсутствует
3	«Налоговая и инвестиционная поддержка»	Налог на землю и налог на имущество – 0%	Безвозвратная субсидия на строительство в размере 50% стоимости проекта	Отсутствует
4	«Налоговая и инвестиционная поддержка + льготный кредит»	Налог на землю и налог на имущество – 0%	Безвозвратная субсидия на строительство в размере 50% стоимости проекта	Компенсация 50% расходов на оплату % по долгосрочному кредиту



Ставки платы за наем при различных сценариях, руб. за 1 кв. м в месяц (окупаемость 20 лет, ставка дисконта 10%)

Сценарий	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
«Без поддержки»	532	650	575	460	387	345
«Налоговая поддержка»	495	609	537	430	350	320
«Налоговая и инвестиционная поддержка»	250	300	268	220	185	166
«Налоговая и инвестиционная поддержка + льготный кредит»	179	209	190	160	136	120



Конкурентное окружение проектов: рынки найма и купли-продажи жилья в районе проектов

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Плата за наем в районе проекта, руб. в месяц						
1 комната	11 000	13 000	16 000	8 000	11 667	7 750
2 комнаты	16 000	19 000	20 000	11 000	16 000	8 250
3 комнаты	20 000	25 000	35 000	14 000	20 500	11 500
Средняя цена жилья в многоквартирных домах в районе проекта						
Первичный рынок	54 000	59 500	63 000	39 000	53 725	33 800
Вторичный рынок	60 000	65 000	80 000	42 000	64 923	34 700
Средний ипотечный платеж (кредит - 70%, срок 15 лет, ставка 12%), руб. в месяц (при покупке квартир сопоставимой площади на первичном рынке)						
1 комната	24 020	27 063	28 354	20 211	21 546	17 945
2 комнаты	30 707	42 575	43 854	28 383	29 786	27 663
3 комнаты	38 069	57 035		31 528	37 265	32 179

Оценка конкуренции со стороны рынка найма и купли-продажи жилья в районе проекта: **сценарий «Без поддержки»**

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Плата за наем в проекте, руб. в месяц						
1 комната	19717	24633	21563	19863	12932	15262
2 комнаты	25206	38753	33350	27893	17878	23526
3 комнаты	31250	51916	-	30985	22367	27367
4 комнаты	51482	-	-	-	-	-
Студия	-	19786	-	13959	-	-
Превышение платы за наем в проекте по сравнению с рыночной платой за наем в районе проекта, %						
1 комната	79%	89%	35%	148%	11%	97%
2 комнаты	58%	104%	67%	154%	12%	185%
3 комнаты	56%	108%		121%	9%	138%
Превышение платы за наем в проекте над ипотечным платежом при покупке аналогичной квартиры в районе проекта, %						
	-18%	-9%	-24%	-2%	-40%	-15%

Оценка конкуренции со стороны рынка найма и купли-продажи жилья в районе проекта: **сценарий «Налоговая поддержка»**

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Плата за наем в проекте, руб. в месяц						
1 комната	18346	23080	20138	18567	11695	14156
2 комнаты	23453	36309	31146	26074	16168	21821
3 комнаты	29076	48641		28964	20228	25384
4 комнаты	47901	-	-	-	-	-
Студия	-	18538	-	13048	-	-
Превышение платы за наем в проекте по сравнению с рыночной платой за наем в районе проекта, %						
1 комната	67%	78%	26%	132%	0%	83%
2 комнаты	47%	91%	56%	137%	1%	165%
3 комнаты	45%	95%	-	107%	-1%	121%

Оценки конкурентности со стороны рынка найма и купли

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Плата за наем в проекте, руб. в месяц						
1 комната	9266	11369	10050	9500	6182	7343
2 комнаты	11845	17886	15544	13340	8546	11320
3 комнаты	14685	23961		14819	10692	13168
4 комнаты	24193	-	-	-	-	-
Студия	-	9132	-	6676	-	-
Превышение платы за наем в проекте по сравнению с рыночной платой за наем в районе проекта, %						
1 комната	-16%	-13%	-37%	19%	-47%	-5%
2 комнаты	-26%	-6%	-22%	21%	-47%	37%
3 комнаты	-27%	-4%	-	6%	-48%	15%



Оценка конкуренции со стороны рынка найма и купли-продажи жилья в районе проекта:

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Плата за наем в проекте, руб. в месяц						
1 комната	6634	7921	7125	6909	4544	5309
2 комнаты	8481	12461	11020	9702	6283	8183
3 комнаты	10514	16693		10777	7860	9519
4 комнаты	17322	-	-	-	-	-
Студия	-	6362		4855	-	-
Превышение платы за наем в проекте по сравнению с рыночной платой за наем в районе проекта, %						
1 комната	-40%	-39%	-55%	-14%	-61%	-32%
2 комнаты	-47%	-34%	-45%	-12%	-61%	-1%
3 комнаты	-47%	-33%	-	-23%	-62%	-17%



Плата за коммунальные услуги, руб. в месяц

Сценарий	Уфа	Октябрьский	Салават
1 комната (2 чел.)	2953	3058	3241
2 комнаты (3 чел.)	4377	4594	4803
3 комнаты (4 чел.)	5699	5752	6083
4 комнаты (4 чел.)	6566	6566	6566
Студия (1 чел.)	1814	1812	1812



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативных правовых актов, включая



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Закон об ипотечных ценных бумагах

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Конкурсы и проекты ГЧП
- _ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» входит в **ТОП-50** лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга по направлению «Социальная политика»
2015 Global Go To Think Tank Index

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

www.urbanecomomics.ru

mailbox@urbanecomomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20

facebook.com/UrbanEconomics
twitter.com/UrbanEconRu

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

