



**Российская академия народного
хозяйства и государственной службы при
Президенте РФ**

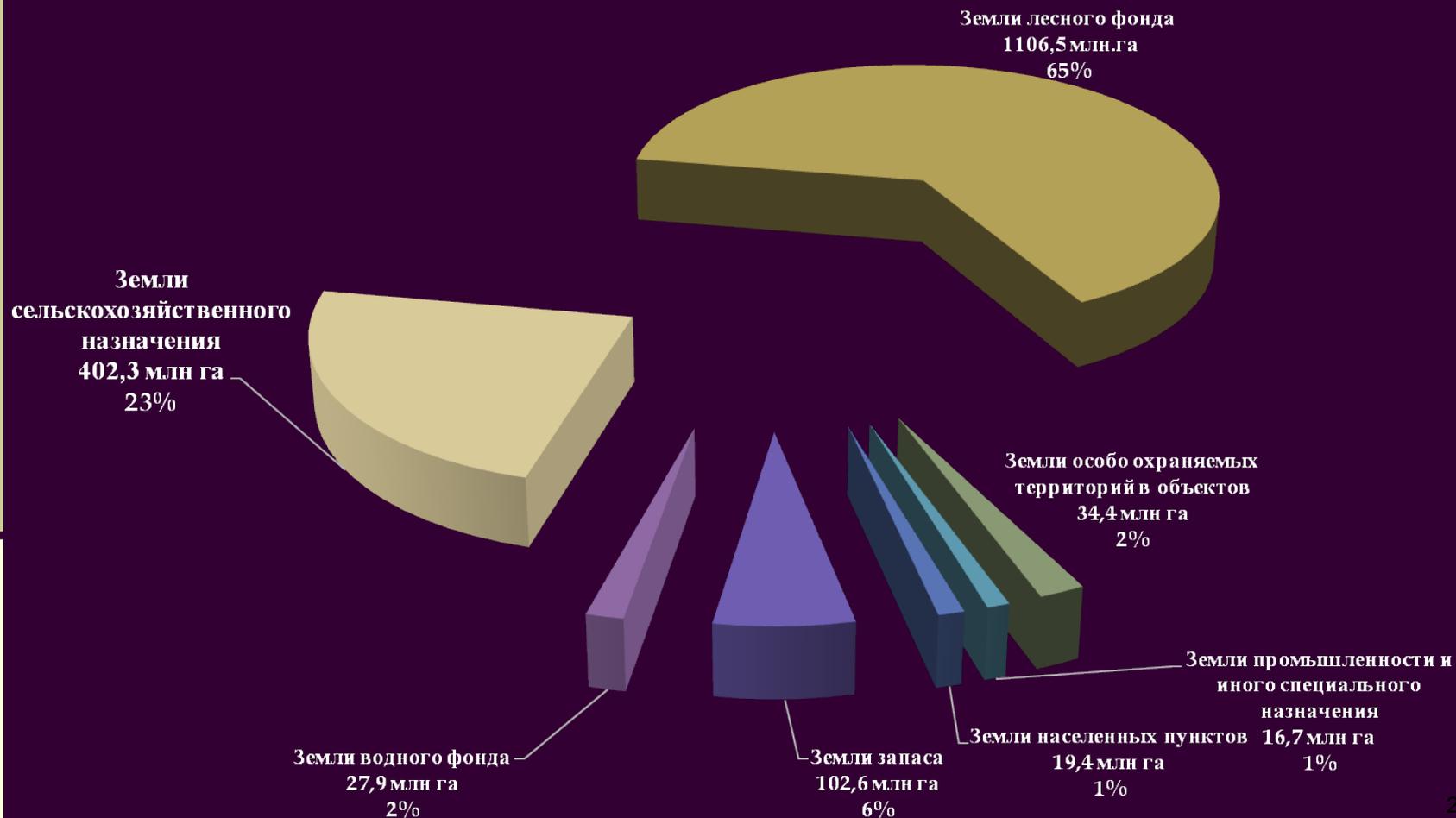
***Опыт использования государственно-
частного партнерства в формировании
рынка недвижимости (схема ВОТ)***



Факультет
Экономики
Недвижимости

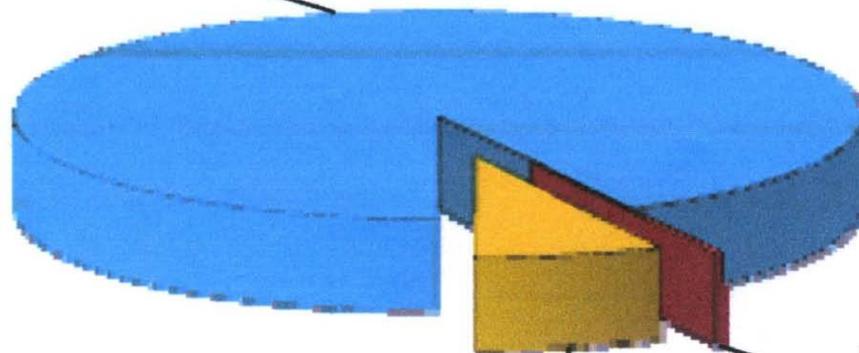
Иванкина Елена Владимировна
E-mail: ivankina@rane.ru
www.frem.ane.ru

Структура земельного фонда РФ по категориям земель на 2009г.



Структура земельного фонда Российской Федерации по формам собственности на 1 января 2008 года

В государственной
и муниципальной
собственности -
92,2%
(1576,9 млн. га)



В собственности
граждан -
7,3%
(124,3 млн. га)

В собственности
юридических лиц -
0,5%
(8,6 млн. га)

Внутренняя миграция в 1998г. в % ко всему населению

Корея	11,8
Финляндия	10,0
Австралия	7,9
Норвегия	6,5
Швейцария	6,1
Япония	4,9
Нидерланды	4,0
Венгрия	4,0
Чехия	1,9
Россия	1,8

Источник: статистические ежегодники по соответствующим странам (цит. по: *Besstremyannaya G. The Applicability of the Tiebout Hypothesis to Russian Jurisdictions. — М.: Master Thesis, New Economic School, 2001*).

**Обеспеченность населения жильем по странам мира
(по оценке на 2001-2006 гг.)**

⊕

Страна	Жилищная обеспеченность, кв.м/чел.	Процентное отношение к лидеру, % (Норвегия= 100 %)
Норвегия	74,0	100,0
США	65,0	87,8
Дания	50,6	68,4
Швеция	44,4	60,0
Великобритания	44,0	59,5
Швейцария	44,0	59,5
Нидерланды	41,0	55,4
Германия	40,1	54,2
Австрия	38,3	51,8
Франция	37,5	50,7
Финляндия	36,3	49,1
Ирландия	35,0	47,3
Словения	29,5	39,9
Чехия	28,7	38,8
Венгрия	28,0	37,8
Эстония	27,7	37,4
Словакия	26,0	35,1
Латвия	23,9	32,3
Литва	23,0	31,1
Польша	22,2	30,0
Россия (2007)	21,5	29,1
Москва (2007 г.)	19,9	26,9



Факультет
Экономики
Недвижимости

Иванкина Елена Владимировна
E-mail: ivankina@rane.ru
www.frem.ane.ru

Необходимость изменения концепции жилой застройки в России обусловлена одной из самых высоких концентраций населения на 1 кв.км.

- Все население сконцентрирована на 1% земельного фонда Российской Федерации.
- Самая низкая в мире миграция населения
- Преимущественно население занимает многоэтажные дома, индивидуальный жилой фонд на 25% не может таковым считаться (отсутствие воды и канализации), на 80% является ветхим и изношенным.
- Нужна новая концепция жилищного строительства в России.

Важнейшее направление – малоэтажная застройка, строительство индивидуальных домов (программа «Свой дом»).

Плюсы малоэтажной застройки:

- Проживание в просторном доме
- Наличие собственного земельного участка
- Сочетание благоприятной экологии с комфортом проживания.
- Плотность населения, в Новой Ижоре — 70 человек на 1 гектар, что соответствует европейским стандартам качественного и комфортного жилья.
- Эксплуатационные расходы сравнимы с расходами на содержание городской квартиры.



Проблемы реализации малоэтажной застройки для соответствия ее современному уровню комфортной жизни

- Низкая транспортная доступность
- Отсутствие современной инженерной инфраструктуры
- Отсутствие необходимой социальной инфраструктуры в шаговой доступности



***Частно - государственное
партнерство – ключ к решению
проблем:***

- Транспортной
- Инженерной
- Социальной инфраструктуры
- Формирования жилищно-коммунального комплекса

Показатели доступности жилья эконом-класса широко используется мировым сообществом.

Существует **общепринятая** классификация рынков жилья с точки зрения доступности жилья.

В методике расчета коэффициента доступности жилья должны использоваться **средне медианные** значения доходов домохозяйств.

Доступность жилья

Категория	Значение коэффициента
жилье доступно (affordable)	До 3 лет
жилье не очень доступно (moderately unaffordable)	От 3 до 4 лет
приобретение жилья осложнено (seriously unaffordable)	От 4 до 5 лет
Жилье существенно недоступно (severely unaffordable)	Более 5 лет



Факультет
Экономики
Недвижимости

Иванкина Елена Владимировна
E-mail: ivankina@rane.ru
www.frem.ane.ru

Расчет доступности жилья на 2012 год
При стоимости жилья эконом класса – 160 000 руб./кв.м
(Площадь квартиры – 54 кв.м. Общая стоимость – 8 640 000 руб.)

Доходные группы населения	Средняя официальная заработная плата	Примерная реальная з/п	Официальная зарплата 2-х супругов за год (ст.2х2х12)	Примерная реальная зарплата 2-х супругов за год (ст.3х2х12)	Доступность жилья по российскому стандарту	
					по офиц. з/п	по прим.реал. з/п
1	2	3	4	5	6	7
Первая	4662	7925	111888	190210	77	45,4
Вторая	7097	12065	170328	289558	50,7	29,8
Третья	9504	16157	229056	387763	37,7	22,3
Четвертая	11969	20347	287256	488335	30	17,7
Пятая	14630	24871	351120	596904	24	14,5
Шестая	17635	29980	423240	719508	20	12,0
Седьмая	21314	36234	511536	869611	16,8	9,9
Восьмая	26471	45001	635088	1080017	13,6	8,0
Девятая	34977	59461	839208	1427062	10	6,1
Десятая	75081	127638	1801980	3063305	4,7	2,8

Цены на жилье в крупных городах России (руб.)

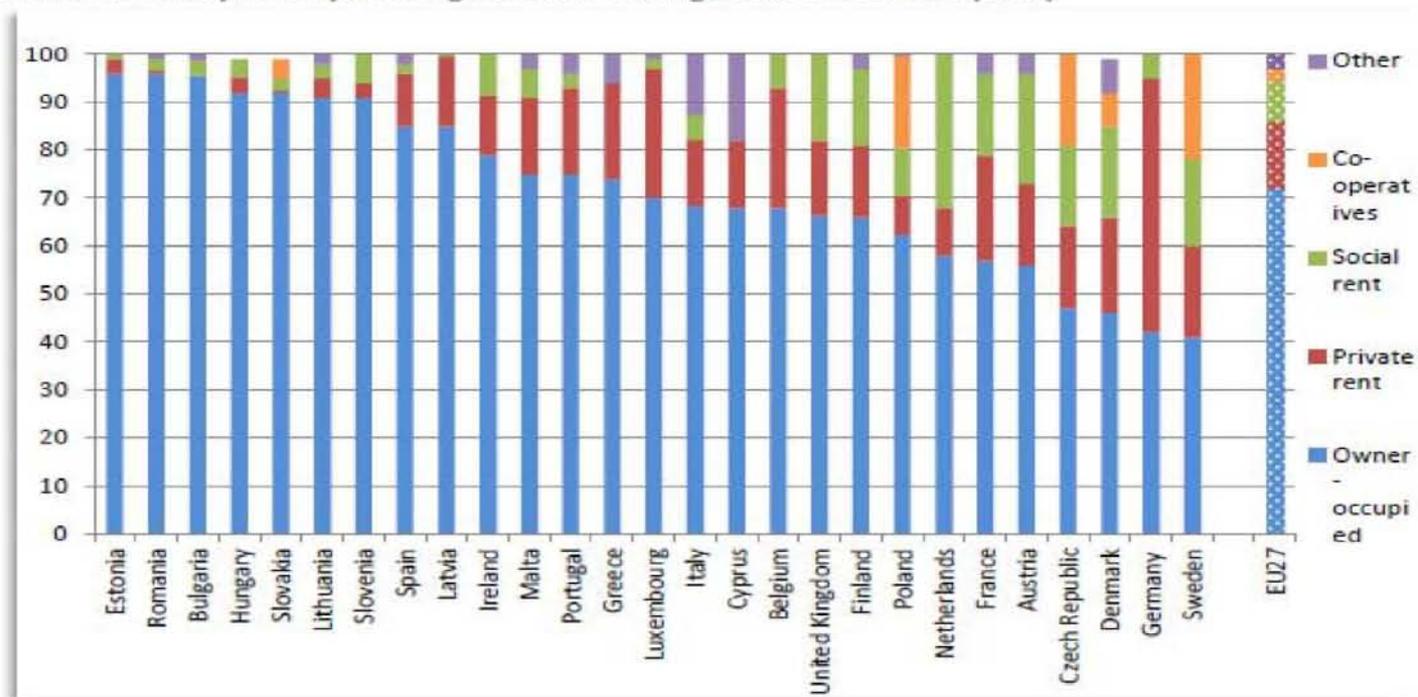
Город	Средняя цена 1 кв.м (руб.)				Темп роста, %
	2000	2007	2008	2012	За 12 лет
Москва	18 278	133 756	144 600	162500	889
Санкт-Петербург	9 874	69 711	91 896	92200	933
Новосибирск	5 413	45 224	63 979	47200	872
Екатеринбург	6 038	63 601	62 062	55300	915
Нижний Новгород	7 072	38 784	54 741	47400	670
Омск	3 427	31 823	49 129	34200	998
Казань	5 321	39671	42 339	42200	793

Структура владения недвижимостью (в процентах от общего жилого фонда) в 27 странах Евросоюза 2010 г.

Tenure: rich countries have more (social) rental



Chart 6: Tenure split as a percentage of total dwellings stock in the EU 27 (2010)



Source: CECODHAS Housing Europe Review 2012

Доходность за 2000-2010 по облигациям, акциям и собственности

	<i>Облигации</i>	<i>Акции</i>	<i>Собственность</i>
Australia	5.6	8.4	10.5
Canada	6.6	6.2	10.3
France	5.9	-1.2	9.7
Germany	5.1	0.7	3.0
Ireland	1.3	-4.2	1.7
Netherlands – Commercial Housing	6.4	-1.0	7.6
Netherlands – Social Housing	6.4	-1.0	3.6
Sweden	5.0	5.9	6.4
United Kingdom	5.9	3.7	6.8
United States	5.4	1.4	6.5
Average	5.4	1.9	6.6

Рынок аренды, Москва

Оборот столичного рынка сдачи жилья внаем	\$4млрд./год
Потенциальные налоги от сдачи квартир внаем	12 млрд.руб./год
Заявили о доходах	5%(6 тыс.чел.)
Заплачено налогов	217 млн.руб.
Потери города от нелегальной сдачи квартир в аренду	10 млрд.руб./год



Факультет
Экономики
Недвижимости

Иванкина Елена Владимировна
E-mail: ivankina@rane.ru
www.frem.ane.ru

Роль государственно-частного партнерства в создании рынка недвижимости

- *1. Участие бизнеса в строительстве общественно-административных объектов недвижимости*
- *2. Участие бизнеса в создании транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры*
- *3. Участие бизнеса в создании арендного жилья*
- *4. Участие бизнеса в создании доступного жилья*
- *5. Совместная работа государства и бизнеса по формированию квалифицированных кадров специалистов для рынка недвижимости.*

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОЛИТИКА
В ОБЛАСТИ
ВОТ (BUILD-OPERATE-TRANSFER)
В ИНДИИ**

Определение BOT

«Строительство - эксплуатация – переход собственности» (BOT) или «Строительство – владение – эксплуатация – переход собственности» (BOOT) является формой финансирования проектов и ведения бизнеса, когда частные фирмы осуществляют возведение и эксплуатацию объектов, которые традиционно строились правительством. Участие частного сектора в проекте завершается при возвращении правительству собственности на объект по истечении определенного периода концессии, как правило, от 25 до 40 лет.



Возникновение частно-государственного партнерства

Частно-государственное партнерство возникло как ответ на необходимость соединить высокую эффективность частного бизнеса с возможностями принятия решений и регулирующей ролью государства.

Применялись различные формы частно-государственного партнерства, однако, именно **ВОТ** признается оптимальной, поскольку предполагает более высокую степень участия государства (по сравнению с иными формами)

Преимущества ВОР для бизнеса

ВОТ предоставляет частным фирмам ряд преимуществ по сравнению с традиционными методами ведения бизнеса, в том числе:

- Быстрое увеличение масштабов операций (выгоду получают обе стороны)
- Расширение предложения услуг
- Снижение себестоимости инфраструктуры
- Сокращение времени до ввода в эксплуатацию

Преимущества ВОР для бизнеса

Эксплуатационные преимущества
(тактические):

- Повышения общего качества и производительности
- Добавление новых функций и услуг
- Возможность быстрого увеличения (или снижения) объема услуг
- Решение проблемы нехватки внутренних ресурсов

Преимущества ВОТ для бизнеса

Стратегические эксплуатационные преимущества:

- Доступ к материалам и технологиям мирового класса
- Преимущества от ускоренного ре-инжиниринга
- Достижение гибкости
- Успешный партнер по аутсорсингу помогает получить важный «взгляд со стороны»
- Разделение рисков между партнерами
- Отказ от использования устаревших технологий и более эффективное использование новых

Преимущества ВОТ для бизнеса

Преимущества в сфере финансов/затрат:

- Снижение общего уровня затрат
- Улучшение условий получения кредитов
- Сокращение срока окупаемости
- Увеличение отдачи от инвестиций

Преимущества ВОТ для правительства

- Использование частных источников финансирования позволяет **снизить государственный долг и прямые бюджетные ассигнования**
- Возможность **ускорить осуществление проектов** (при иных схемах пришлось бы долго ждать бюджетного финансирования или конкурировать за финансы из независимых источников)
- Привлечение частного капитала, частной инициативы и ноу-хау приводит к **снижению уровня издержек на строительстве, сокращению сроков и повышению эффективности**
- Частичная **передача частному сектору бремени рисков** по проектам, которые в противном случае полностью ложились бы на государство

Возможные опасения

- Качество строительства
- Соблюдение правовых норм
- Прозрачность проекта
- Возможные политические перемены
- Соблюдение сроков
- Сложности в оценке рисков

Типы рисков при осуществлении BOT проектов

- Риски для национальной экономики
- Финансовые риски
- Строительные риски
- Недостаточная проработка концессионных соглашений
- Риски со стороны владельцев акций проекта
- Рыночные риски
- Риски при эксплуатации

Меры правительства Индии по привлечению частного капитала к проектам ВОТ

- **Налоговые льготы** – 5-летние налоговые каникулы для всех компаний, которые вкладывают средства в инфраструктурные проекты.
- **Приобретение земли** - особый порядок предоставления земельных участков
- **Доступ к финансированию** - облегченный доступ к кредитованию банками и иными финансовыми институтами.
- **Получение от правительства разрешений и виз** - проходит в упрощенном режиме.
- **Финансирование технико-экономических обоснований проектов** - начальные затраты на подготовку берет на себя правительство.
- **Разрешение споров** - применяются благоприятные законодательные решения.

Успешная реализация проектов ВОТ в Индии

- **Транспорт** - дороги (скоростные автодороги общенационального значения, а также на уровне отдельных штатов и городов), порты и аэропорты
- **Энергетика** - производство, передача и распределение электроэнергии
- **Недвижимость** - особые экономические зоны, индустриальные парки и IT-парки
- **Городской транспорт** и многоуровневые паркинги
- **Городская инфраструктура** - системы водоснабжения, канализации, уборки и переработки мусора
- **Недвижимость** – развитие объектов торговли, развлечения и туризма
- **Социальная инфраструктура** - объекты здравоохранения и образования
- **Сельская инфраструктура** - объекты водоснабжения, образования и общественного здравоохранения