



РАНХиГС
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ИНСТИТУТ
ОТРАСЛЕВОГО
МЕНЕДЖМЕНТА**
ФАКУЛЬТЕТ
ЭКОНОМИКИ НЕДВИЖИМОСТИ



Создание фондов арендного жилья как главное направление государственной политики в области доступного жилья

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

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 домохозяйств

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

Расчет доступности жилья на 1 января 2013г.
При стоимости жилья – 200 707 руб./кв.м
(Площадь квартиры – 54 кв.м. Общая стоимость – 10 840 000 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	6183	10511	148392	252266	73	34,2
Вторая	9715	16516	233160	396372	48	21,8
Третья	12893	21918	309432	526034	35	16,4
Четвертая	16075	27328	385800	655860	28	13,2
Пятая	19456	33075	466944	793805	23	10,9
Шестая	23344	39685	560256	952435	19	9,1
Седьмая	28262	48045	678288	1153090	16	7,5
Восьмая	35090	59653	842160	1431672	12,9	6,0
Девятая	45934	78088	1102416	1874107	9,8	4,6
Десятая	97567	165864	2341608	3980734	4,6	2,2

Обеспеченность общей жилой площадью на душу населения (благополучные и неблагополучные регионы)

Регион	1990 г., кв. м	2000 г., кв. м	2012 г., кв. м
Российская Федерация	16,4	19,2	23,4
Тыва	12,4	12,4	13,2
Ингушетия	12,2	6,9	13,3
Дагестан	15,3	14,9	16,9
Кабардино-Балкария	14,4	14,8	18,4
Алтай	12,4	14,6	18,9
Москва	17,8	18,3	19,3
Московская обл.	16,0	21,6	29,8
Карачаево-Черкессия	16,4	18,2	20,0
Ханты-Мансийский авт. округ	13,5	16,8	19,2
Воронежская обл.	18,5	21,4	26,6
Рязанская обл.	17,9	20,9	26,7
Ленинградская обл.	18,6	21,9	26,6
Вологодская обл.	19,0	21,7	27,0
Северная Осетия	16,3	19,5	26,5
Курская обл.	18,9	20,9	27,4
Новгородская обл.	19,2	22,3	28,7
Тверская обл.	18,9	22,8	28,6
Магаданская обл.	15,1	24,4	29,0
Чукотский авт. округ	13,6	28,9	29,7

1) Данные за 2012 год по Москве и Московской области приведены с учетом изменения их границ с 1 июля 2012 г.”

Обеспеченность жильем по странам мира

Страна	Количество частных домохозяйств, тыс. домохозяйств	Количество жилых единиц на 1000 чел.	Обеспеченность общей площадью жилья, кв. м на человек	Количество комнат на одного человека в используемом жилищном фонде
Австрия	3598	436	42,9	1,8
Великобритания	25 200	430	44,0	2,3
Нидерланды	7313	431	41,0	2,3
Германия	40 076	488	42,9	2,2
Финляндия	2517	531	38,9	1,8
Венгрия	3810	429	31,2	1,1
США	118 273	428	69,7	2,1
Канада	12 435,5	393	—	6,4
Россия	53 350	419	22,5	0,86

Структура жилого фонда России

- 34 млн. квартир в многоквартирных домах - 68 % общей площади жилого фонда
- 16 млн. индивидуальных жилых домов - 32 % общей площади жилого фонда
- Общее число российских хозяйств составляет около 52,5 млн.
- Преобладающей формой жилой собственности является частная, к которой относится 85,6 % общей площади жилого фонда.

Внутренняя миграция 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*).

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

- Низкая доступность жилья в России
- Низкая обеспеченность граждан России жильем
- Все население сконцентрировано на 1% земельного фонда Российской Федерации.
- Самая низкая в мире миграция населения
- Низкая доля частной собственности на землю (0.5% земельного фонда РФ)
- Преимущественно население занимает многоэтажные дома, индивидуальный жилой фонд на 25% не может таковым считаться (отсутствие воды и канализации), на 80% является ветхим и изношенным.

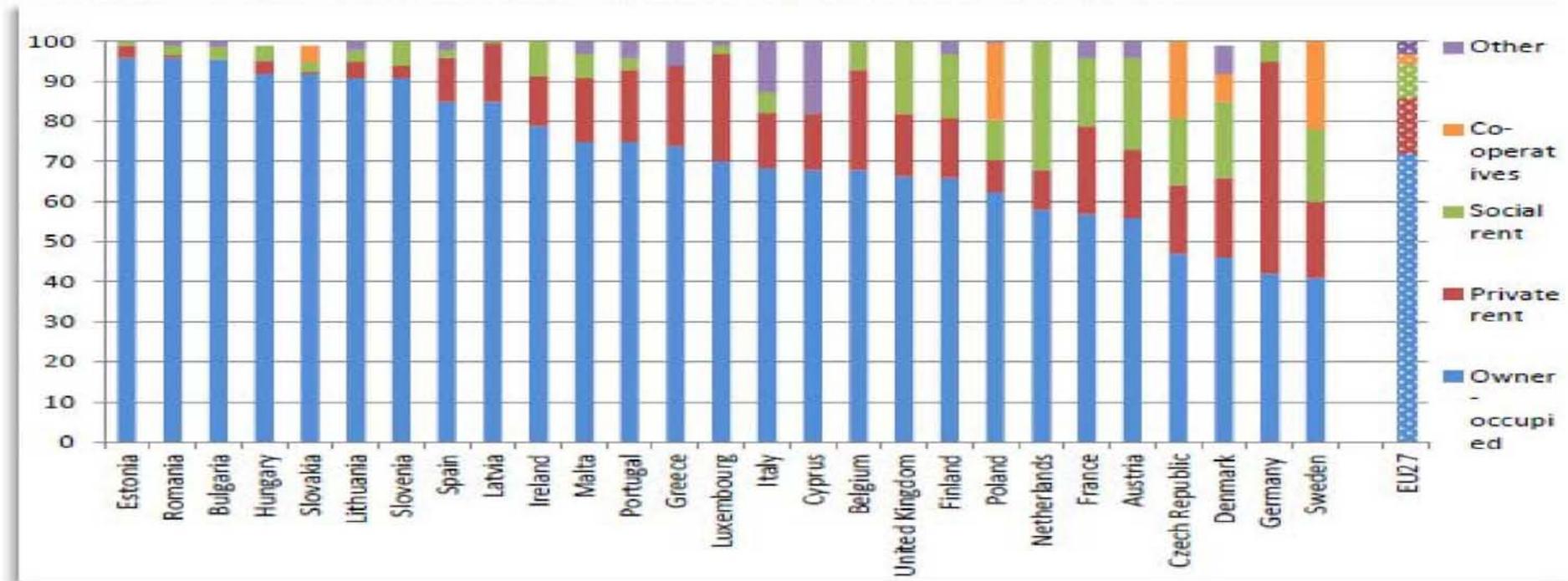
Нужна новая концепция жилищного строительства в России.

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

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

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

Необходимые государственные преференции для развития арендного жилья

- Особый порядок предоставления земельного участка («голландский» аукцион)
- Льготное кредитование инвестора (застройщика)
- Льготное налогообложение собственника арендного фонда
- Прямые дотации и субсидии арендаторам

Следование требованиям международных экологических стандартов BREEAM, LEED и DGNB как руководству при проектировании и строительстве (даже без последующей сертификации здания по этим стандартам) может не только НЕ вызвать удорожание здания , но и дать экономию в нескольких аспектах.

Расширение масштабов «зеленого» строительства в России сможет улучшить экологическую ситуацию в стране и способствовать решению проблемы доступного жилья.

Города с самой доходной жилой недвижимостью

Рейтинг	Город	Цена, долл./м ²	Ставка доходности, %	Годовой прирост стоимости, %	Совокупная доходность, %
1	Берлин	1 568	4,12	17,4	21,52
2	Сан-Франциско	6 940	5,26	14	19,26
3	Хьюстон		8,3	6,10	14,4
4	Лос-Анджелес	3 346	5,14	7,9	13,04
5	Даллас	1 259	6,93	4,8	11,73

Данные CBRE, Freddie Mac, Global Property Guide, Jones Lang LaSalle, LoopNet.Com, Nationwide, Numbeo.Com, Real Capital Analytics, Savills, Trulia, Zillow

СООТНОШЕНИЕ ДОЛИ ЖИЛОГО ФОНДА, ЗАНИМАЕМОГО СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЬЯ И СДАВАЕМОГО В АРЕНДУ

Страна	Доля жилого фонда	
	используемого собственниками, %	в различных формах аренды, %
Австралия	69,0	31,0
Аргентина	70,7	29,3
Бразилия	76,8	23,2
Великобритания	70,0	30,0
Канада	66,0	34,0
Китай	91,2	8,8
Нидерланды	55,0	45,0
США	67,0	33,0
Украина	87,3	12,7
Чехия	75,0	25,0

Источник: «Эксперт РА» «Рынок найма жилья в развитых странах – национальная специфика, классификация, системы государственного стимулирования»

Соотношение доли жилого фонда, занимаемого собственниками жилья и сдаваемого в аренду

percent

<i>Countries</i>	<i>Owners</i>	<i>Renters</i>	<i>Others</i>	<i>Cities</i>	<i>Owners</i>	<i>Renters</i>	<i>Others</i>
<i>Africa</i>							
Egypt, Arab Rep.	69	31	n.a.	Cairo	37	63	n.a.
South Africa	77	22	2	Johannesburg	55	42	3
<i>Asia</i>							
China	84	16	n.a.	Beijing	59	40	1
India	87	11	3	Bangalore	43	55	2
Thailand	82	18	n.a.	Bangkok	56	40	4
<i>Americas</i>							
Bolivia	60	18	22	Santa Cruz	48	27	25
Brazil	73	17	10	São Paulo	70	20	10
United States	67	33	n.a.	New York	34	66	n.a.
Uruguay	62	17	21	Montevideo	58	23	19
<i>Europe</i>							
France	57	40	3	Paris	48	49	3
Germany	43	57	n.a.	Berlin	12	88	n.a.
Netherlands	57	43	n.a.	Rotterdam	26	49	25
Switzerland	37	63	n.a.	Geneva	14	86	n.a.
United Kingdom	69	31	n.a.	London	58	41	n.a.

Source: UNESCAP, updated by more recent data from EMF, NY University, and national surveys.

Note: n.a. = not applicable.

Арендодатели жилого фонда в разных странах

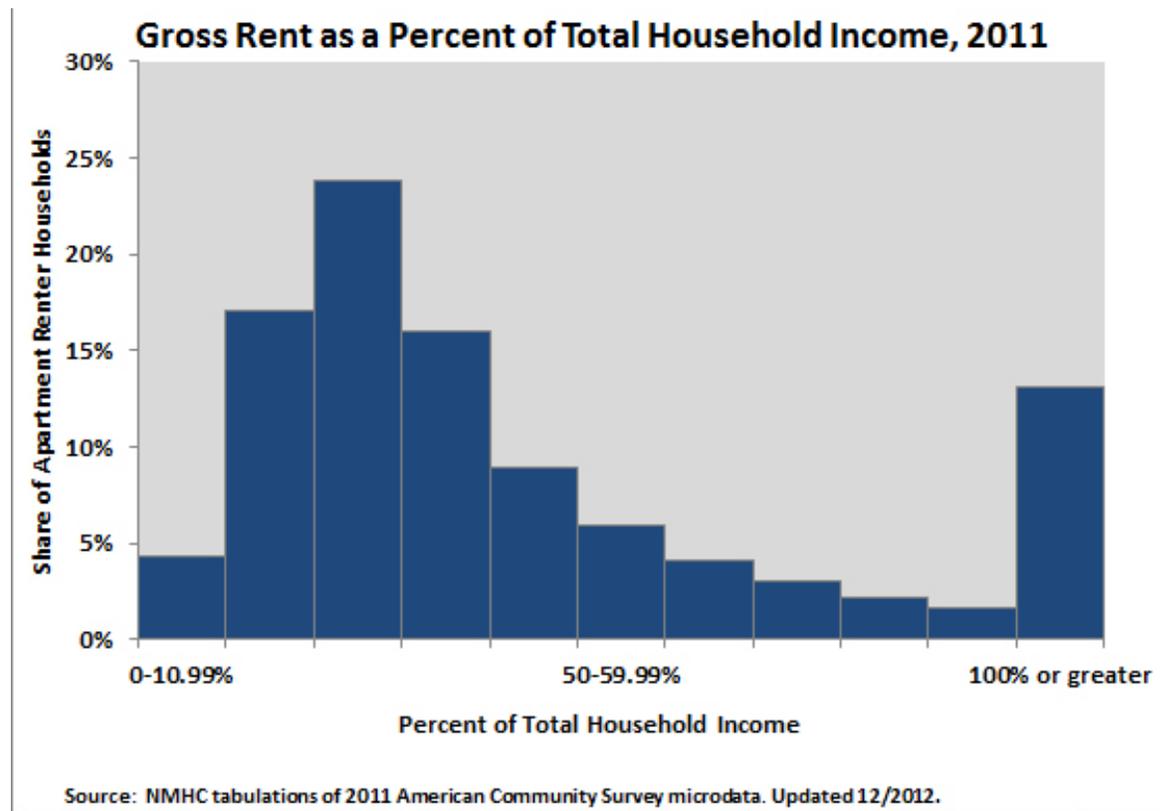
- ▶ государственные структуры (Китай, Украина, Чехия);
- ▶ региональные образования, штаты и территории (Австралия);
- ▶ муниципалитеты (США, Чехия, Великобритания);
- ▶ кооперативы (Чехия, Нидерланды, Канада);
- ▶ работодатели (Аргентина);
- ▶ общественные фонды и жилищные ассоциации (Великобритания, Нидерланды, Австралия);
- ▶ физические лица - собственники жилья и девелоперы (все страны).

Соотношение собственников и арендаторов жилья в США на 2012г.

Type of Household	Households (000s)	% of U.S. Total	Residents (000s)	% of U.S. Total
Renter-Occupied	38,762	35%	94,495	32%
Owner-Occupied	75,159	65%	197,024	67%
Total	113,921	100%	291,519	100%

Source: NMHC tabulations of 2012 Current Population Survey, Annual Social and Economic Supplement, U.S. Census Bureau (<http://www.census.gov/cps>). Updated October 2012.

Доходы от аренды в общей структуре доходов арендодателей в США на 2012г.



Владельцы доходной недвижимости в США

	All Properties	2-4 Unit Properties	5-49 Unit Properties	50+ Unit Properties
Individual Investor	67%	83%	49%	7%
Limited Liability Partnership/General Partnership	7%	3%	10%	30%
Limited Liability Company	13%	6%	22%	42%
Real Estate Investment Trust (REIT)	1%	1%	1%	4%
Real Estate Corporation	1%	0%	2%	3%
Other Corporations	1%	0%	2%	3%
Nonprofit Organization/Housing Cooperative	2%	1%	4%	9%
Other	7%	7%	11%	3%
Total	100%	100%	100%	100%

Источник: NMHC tabulations of 2012 Rental Housing Finance Survey microdata, US Census Bureau. Updated 3/2013.

Вклад доходных домов в экономику США

строительство 1000 квартир дает:

- ▶ 323тыс. рабочих мест в строительной и сопутствующих отраслях;
- ▶ \$14,8 млрд. в виде зарплат;
- ▶ \$42,5 млрд. поступлений налогов в бюджеты всех уровней.

СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ОТДЕЛЬНЫХ СТРАН ПО ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (%)

Страна	Аренда			Проживание собственника	Кооператив	Дру-гое
	ВСЕГО	социальная	коммерческая			
Австрия	40	23	17	56		4
Великобритания	31	20	11	69		0
Нидерланды	42	32	10	58	-	0
Германия	54	5	49	46	-	0
Финляндия	31	16	15	66	0	3
Швеция	44	17	27	38	18	0
США	32,6	1,0	31,6	66,4	1,0	0
РОССИЯ	25,6	14,2 ¹⁾	11,4 ²⁾	74,2 ³⁾	—	0,2

По данным ИЭГ

Структура жилого фонда России

34 млн. квартир в многоквартирных домах - 68 % общей площади жилого фонда

16 млн. индивидуальных жилых домов - 32 % общей площади жилого фонда

Общее число российских хозяйств составляет около 52,5 млн.

Преобладающей формой жилой собственности является частная, к которой относится 85,6 % общей площади жилого фонда.

Бездотационный дом – многоквартирный жилой дом, все жилые помещения в котором предоставляются гражданам во владение и пользование по договорам найма, с оплатой по полной стоимости за пользование, содержание и ремонт помещения.

Преимущества формирования бездотационного жилищного фонда

- Позволяет улучшить свои жилищные условия посредством найма жилья по приемлемым ценам
- Позволяет наращивать городской жилищный фонд коммерческого использования
- Привлекателен для граждан благодаря гарантиям пролонгации договора при соблюдении нанимателем его условий.
- Высвобождение средств на решение иных социальных задач в жилищной сфере



Факультет
Экономики
Недвижимости

Иванкина Елена Владимировна
Волошин Дмитрий Владимирович
Сафиуллина Регина Радиковна
E-mail: ivankina@rane.ru
www.frem.ane.ru

Условия предоставления аренды, нормы предоставления

Условия и нормы предоставления:

- Договор заключается на срок до 5 лет включительно.
- Размер жилого помещения, предоставляемого на условиях найма в бездотационном доме, должен составлять не менее 18 кв. метров на каждого из членов семьи.

Основание для отказа в заключении договора найма на новый срок:

- улучшение нанимателем жилищных условий до нормы предоставления, установленной законодательством города Москвы;
- неисполнение нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма жилого помещения;
- проживание в жилом помещении лица, которому договором найма не предоставлено право проживания в данном жилом помещении;
- иные предусмотренные законодательством.



Факультет
Экономики
Недвижимости

Иванкина Елена Владимировна
Волошин Дмитрий Владимирович
Сафиуллина Регина Радиковна
E-mail: ivankina@rane.ru
www.frem.ane.ru

**Категории лиц с правом получения
Жилого помещения по договору найма
в бездотационных домах:**

- гражданам, признанным нуждающимися в содействии города Москвы в приобретении жилых помещений в рамках городских жилищных программ.
- гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий (принятым на учет до 01.03.2005 года)
- Семьи молодых специалистов
- Семьи молодых преподавателей, ученых и аспирантов



Факультет
Экономики
Недвижимости

Иванкина Елена Владимировна
Волошин Дмитрий Владимирович
Сафиуллина Регина Радиковна
E-mail: ivankina@rane.ru
www.frem.ane.ru

Оплата найма и содержания жилого помещения

Оплата жилищно-коммунальных услуг, а также плата за содержание и ремонт производится нанимателем в размере их фактической (100%) стоимости.

Средние показатели стоимости проживания на территории города Москвы (корректируются индивидуально, в связи с применением понижающих коэффициентов):

С 01.01.2012 ставка платы за пользование жилым помещением в бездотационных домах города Москвы составляет **41,21** руб/кв.м.

С 01.07.2012 ставка платы за пользование жилым помещением в бездотационных домах города Москвы составит **49,16** руб/кв.м.



Факультет
Экономики
Недвижимости

Иванкина Елена Владимировна
Волошин Дмитрий Владимирович
Сафиуллина Регина Радиковна
E-mail: ivankina@rane.ru
www.frem.ane.ru

Реализация программы развития арендного жилья и, в том числе, строительства общероссийской сети доходных домов позволит обеспечить:

- ▶ создание легального рынка качественного арендного жилья;
- ▶ снижение социальной напряженности;
- ▶ формирование жилой среды, отвечающей потребностям постиндустриального общества;
- ▶ внедрение новых стандартов качества жизни;
- ▶ гармоничное развитие всех качеств человеческого капитала;
- ▶ повышение территориальной мобильности активного населения;
- ▶ введение нового инструмента для реализации социальной, демографической, миграционной и кадровой политики.

Факторы, способствующие удешевлению строительства при применении «зеленых» стандартов

- 1) В России девелоперы платят за подключение к коммуникациям - при проектировании ресурсоэффективного здания снижается потребление электричества, тепла и воды и соответственно стоимость подключения и прокладки коммуникаций до начала строительства.
- 2) Инновационные материалы (прежде всего теплоизоляция) позволяет снизить толщину стен по сравнению с традиционной кирпичной кладкой. Соответственно увеличивается полезная площадь здания внутри фиксированных внешних габаритов
- 3) Экологичные строительные конструкции (SIP - структурированные изоляционные панели и ЛСТК - легкие стальные конструкции) позволяют сократить время монтажа здания, т.е. снизить затраты на СМР

Факторы, способствующие удешевлению строительства при применении «зеленых» стандартов

- 4) Аналогичные технологии и навесные фасады сокращают нагрузку на фундамент , т.е. снижают его массу и стоимость.
- 5) Инновационные и "традиционные" добавки в бетон позволяют снизить расход цемента в строительных конструкциях и получить дополнительные характеристики по теплоизоляции - пено и газобетон, шлак, древесная щепа. Некоторые натуральные изоляционные материалы дешевле синтетических - эковата, прессованная солома, лен, торф, шерсть.
- 6) Энергомоделирование и в целом BIM - building information modeling позволяют на этапе проектирования протестировать потребление ресурсов (электричество, тепло, холод) зданием , увидеть и исправить слабые места в проекте и получить ориентиры для сравнения реального потребления построенного здания и полученную экономию.

Факторы, способствующие удешевлению строительства при применении «зеленых» стандартов

- 7) Зеленые стандарты оценивают управление (менеджмент) проектирования и строительства. При грамотном управлении проектом можно получить значительную экономию.
- 8) Экологическое строительство приветствует использование местных ресурсов (прежде всего - строительных материалов) - это позволяет снизить расходы строительства на логистику и транспортировку.
- 9) Повторное применение материалов, переработанные вторичные материалы, использование строительного мусора прямо на площадке (а не вывоз на свалку), сдача отсортированного мусора на переработку сокращают строительные расходы.
- 10) Следование требованиям международных экологических стандартов BREEAM, LEED и DGNB как руководству при проектировании (даже без последующей сертификации здания по этим стандартам) может вызвать НЕ только удорожание здания, но и дать экономию в нескольких аспектах.



РАНХиГС
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



**ФАКУЛЬТЕТ
ЭКОНОМИКИ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Спасибо за внимание!