



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

***Новые концепции доступного жилья:
Социальная и коммерческая аренда***



Факультет
Экономики
Недвижимости

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

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.)

	Средняя официальная заработная плата	Официальная зарплата 2-х супругов за год (п.2х2х12)	Доступность Жилья по российскому стандарту
1 Доходные группы населения	2	3	4
<i>Первая</i>	9662	111888	77,0
<i>Вторая</i>	7097	170328	50,7
<i>Третья</i>	9504	229056	37,7
<i>Четвертая</i>	11969	287256	30,0
<i>Пятая</i>	14630	351120	24,0
<i>Шестая</i>	17635	423240	20,0
<i>Седьмая</i>	21314	511536	16,8
<i>Восьмая</i>	26471	635088	13,6
<i>Девятая</i>	34977	839208	10,0
<i>Десятая</i>	75081	1801980	4,7

История развития доступного жилья в Западной и Северной Европе

19 век

Промышленная революция, миграция в города

Перенаселенность, низкое качество жилья, проблемы со здоровьем

Частное жилищное строительство инициируют работодатели, церковь, благотворительные организации, профсоюзы

Первое социальное законодательство (регулирующее условия труда)

Первая половина 20 века

государство принимает на себя обязательства по социальному обеспечению

законодательство по жилищным вопросам и здравоохранению

первые государственные субсидии на жилье

растущее число социальных жилищных организаций

Вторая половина 20 века

Вторая мировая война: нехватка жилого фонда, дефицит капитала, низкие доходы

Серьезное вмешательство государства: массовое предоставление социального жилья (60-е – 70-е годы)

Развитие государственных программ социального обеспечения

Конец 20 - начало 21 века

первый рост доходов, последующее замедление экономического роста, финансовый кризис

пересмотр государственных программ соц.обеспечения, растущее неравенство

сокращение субсидий, перенос субсидирования со стороны предложения на сторону спроса

Доступное жилье в Европе : различные типы владения

Собственный дом

- Инвестиционные субсидии, в основном, для молодых семей
- Льготное налогообложение

Кондоминиум

Ассоциация собственников

Коллективная собственность на места общего пользования и придомовую территорию

Индивидуальная собственность на квартиры

Кооперативное жилье

Членство в кооперативе

Коллективная собственность на места общего пользования и придомовую территорию

Индивидуальная собственность на квартиры и/или аренда

Доступное жилье в Европе : различные типы владения

Арендное жилье

Жилищные пособия и / или социальные пособия для групп населения с низкими доходами

Субсидии или налоговые льготы для инвесторов/землевладельцев

Ограничения роста арендной платы

Законодательная защита арендаторов

Государственное арендное жилье

Государственная собственность

Управление государственными компаниями, более или менее независимыми

Регулярная поддержка государства (субсидии, освобождение от налогов, льготные цены на землю и т.п.)

Особые правила и законодательство

Некоммерческое социальное арендное жилье

Частная собственность: ассоциация, фонд, компания

Нулевое или ограниченное распределение прибыли

Использование частного капитала для решения государственных задач – в рамках закона

Управление некоммерческими компаниями

Регулярная поддержка государства (субсидии, освобождение от налогов, льготные цены на землю и т.п.)

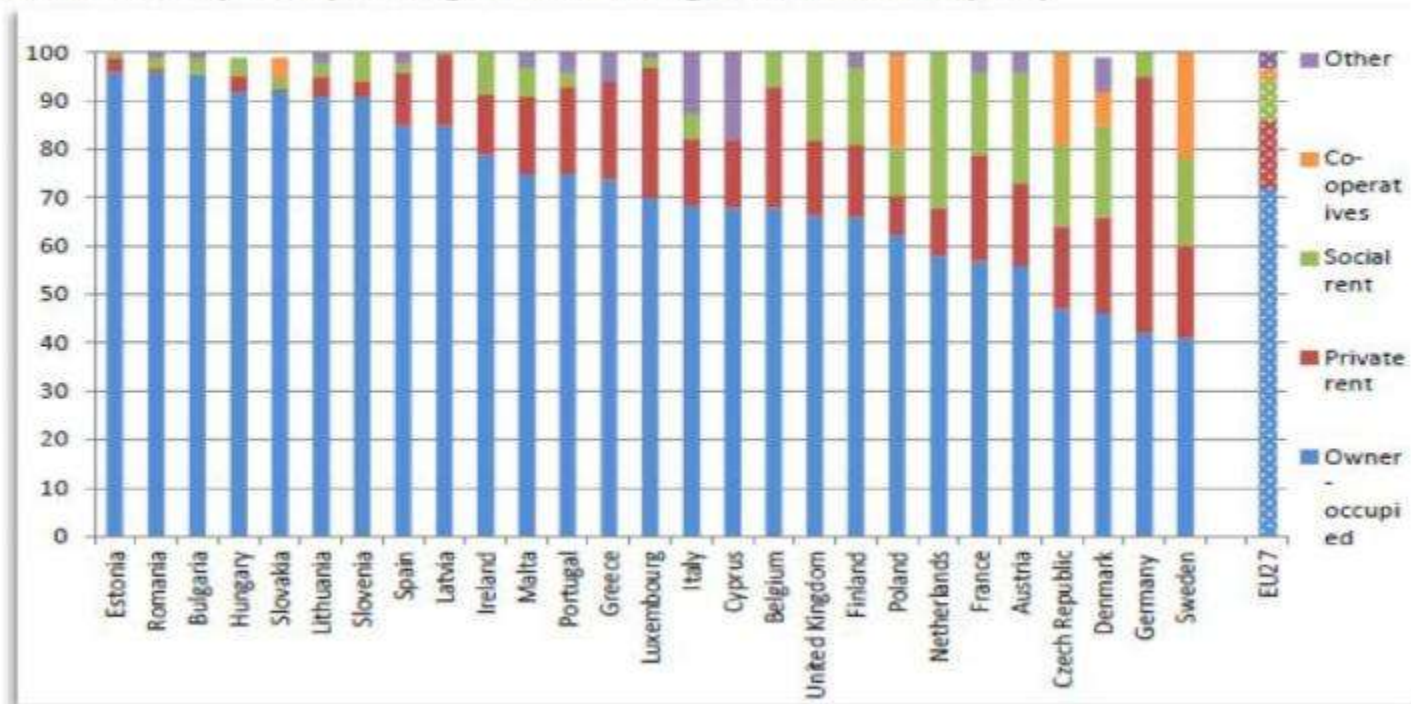
Особые правила и законодательство

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

Доля граждан, проживающих в доходных домах, по странам (%)

Швейцария – 70%

Германия – 55%

Франция – 45%

США – 32%



Факультет
Экономики
Недвижимости

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

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

Доходность по типам недвижимости, США, 2009

Тип недвижимости	Доходность за последние (лет)					
	5	10	15	20	25	30
Апартаменты	12,5	11,64	11,85	10,06	10,19	11,72
Индустриальная	13,54	11,98	11,93	9,25	9,66	10,56
Офисная	14,64	11,85	11,44	7,80	7,89	9,7
Торговая	15,58	13,00	10,9	9,4	10,34	10,39
Гостиницы	14,38	10,36	13,37	10,56	9,3	NA
Общая	14,10	11,92	11,21	8,68	9,07	10,18



Факультет
Экономики
Недвижимости

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

Средняя стоимость аренды апартаментов по США, 2007

Средняя стоимость аренды	\$675
По годам постройки	
Постройки до 1990г.	\$650
Постройки с 1990 по 2007г.	\$750
Количество комнат	
Студия	\$600
1 комната	\$600
2 комнаты	\$733
Три и более комнат	\$795
Регион	
Северо-восток	\$714
Средний запад	\$550
Юг	\$640
Запад	\$800

Источник: NMHC tabulations of the Census Bureau's 2007 American Housing Survey.



Факультет
Экономики
Недвижимости

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

Аренда апартаментов в США доступна людям с небольшими доходами

Доход менее \$20 тыс./год	38% арендаторов
Доход от \$75 тыс./год и выше	10% арендаторов
Средний доход семьи арендаторов	\$40 407
Траты на аренду жилья от 30 % до 52 % дохода	23%
Более 50% дохода	19%

Распределение домохозяйств – арендаторов

Одиноких мужчин	24%
Одиноких женщин	25%
Пар без детей	8%
Пар с детьми	9%
Одинокий родитель	12%
Другие	21%



Факультет
Экономики
Недвижимости

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

Возраст арендаторов	
до 30 лет	31%
30-44 лет	29%
45-64 лет	24%
Более 65 лет	17%
средний возраст	39 лет

Вклад доходных домов в экономику США	
Строительство 1000 квартир дает:	
рабочих мест в строительной и сопутствующих отраслях	1160
зарплат	\$55 млн.
поступлений налогов в бюджеты всех уровней	\$33 млн.



Факультет
Экономики
Недвижимости

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

**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

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: *Besstre-myannaya G. The Applicability of the Tiebout Hypothesis to Russian Jurisdictions. — М.: Master Thesis, New Economic School, 2001*).

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

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.

СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ОТДЕЛЬНЫХ СТРАН ПО ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (%)

Страна	Аренда			Проживание собственника	Кооператив	Другое
	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

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
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.



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