



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС Санкт-Петербург, 9 октября 2019 г.

Увеличение жилищного строительства: возможности и ограничения

*Н.Б. Косарева,
президент Фонда «Институт экономики города»*



Пройденные этапы и предлагаемая стратегия жилищной политики в России

Формирование базовых правовых институтов в жилищной сфере

● до 2004 года

● 2005-2019 гг.

Развитие ипотеки и повышение доступности приобретения жилья в собственность

120млн кв. м ?
Доступность жилья с ипотекой?
Создание новых институтов доступного жилья (наем, ЖСК и др.)?

● Перспектива



Жилищная обеспеченность в российских и зарубежных городах (2015 г.)

Город	Обеспеченность общей площадью жилья, кв. м/чел.
Ганновер	47,61
Карлсруэ	45,07
Фрайбург	44,62
Мюнстер	43,67
Дармштадт	43,20
Штутгарт	42,75
Дюссельдорф	42,46
Бремен	41,25
Дрезден	40,97
Берлин	38,85
Кельн	38,78
Гамбург	38,73
Мюнхен	37,74
Штутгарт	36,99
Франкфурт	36,61
<i>Саратов</i>	<i>27,70</i>
<i>Краснодар</i>	<i>27,50</i>
<i>Воронеж</i>	<i>27,10</i>
<i>Москва</i>	<i>19,22</i>

Город	Обеспеченность жилыми единицами на 1000 человек
Дрезден	553,58
Берлин	540,53
Мюнхен	536,21
Бремен	527,68
Кельн	521,72
Гамбург	521,00
Франкфурт	519,33
<i>Саратов</i>	<i>515,01</i>
Дюссельдорф	513,37
Ганновер	508,84
Штутгарт	494,40
Карлсруэ	488,29
<i>Краснодар</i>	<i>486,70</i>
Дармштадт	481,77
Фрайбург	479,19
Мюнстер	477,48
Штутгарт	473,54
<i>Воронеж</i>	<i>459,22</i>
<i>Москва</i>	<i>336,24</i>

Структура жилищного фонда по формам пользования в России и в зарубежных странах

Страна	Собственность	Частная аренда	Субсидируемая аренда	Другое
США	63,2%	34,9%	0,0%	1,9%
Великобритания	63,5%	18,2%	18,3%	-
Канада	69,3%	30,7%	-	-
Япония	56,5%	34,7%	6,36%	2,46%
Германия	51,9%	39,9%	8,2%	-
Польша	83,7%	4,5%	11,8%	-
Румыния	96,4%	1,2%	2,4%	-
Эстония	81,5%	3,7%	14,7	0,1%
Россия	91,0%	5%	4%	-

Город	Собственность	Наем
Нью-Йорк	33%	67%
Париж	29%	71%
Лондон	57%	43%
Москва	75%	25%*

Источник: США, Канада, Япония, зарубежные города – данные OECD, другие зарубежные страны – данные Eurostat 2015; Россия - Обследование бюджетов домашних хозяйств в 2015 г., Росстат, доступ по ссылке: <http://obdx.gks.ru/>
Москва – экспертная оценка ИЭГ

Основные риски недостижения показателя ввода 120 млн кв. м жилья к 2024 году

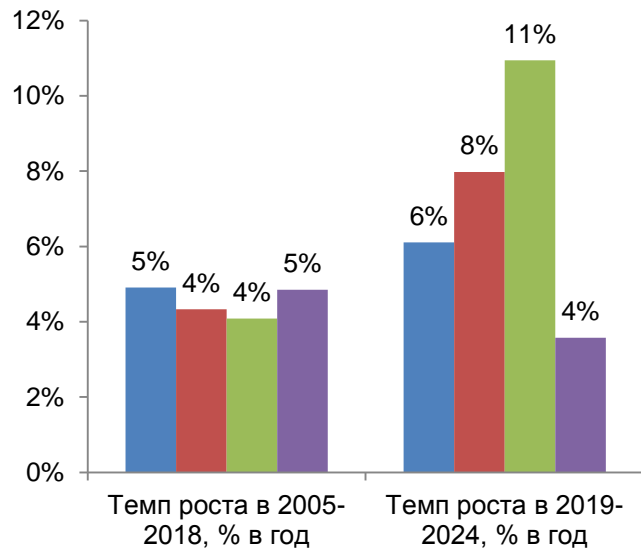
Макроэкономические
ограничения

Риски со стороны
предложения

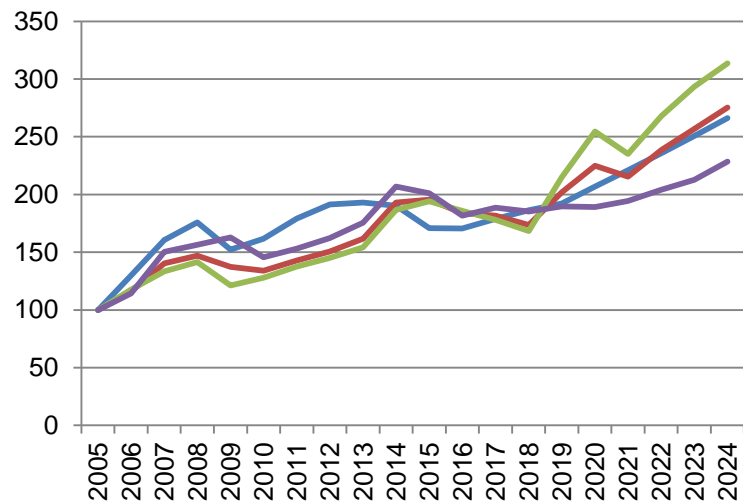
Риски со стороны спроса



Макроэкономические риски недостижения показателя 120 млн кв. м жилья к 2024 году



■ Инвестиции в основной капитал
■ Ввод жилья
■ Ввод жилья застройщиками
■ Ввод ИЖС



— Инвестиции в основной капитал
— Ввод жилья
— Ввод жилья застройщиками
— Ввод ИЖС

* Базовый сценарий в соответствии с Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года (стр. 15)

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101>

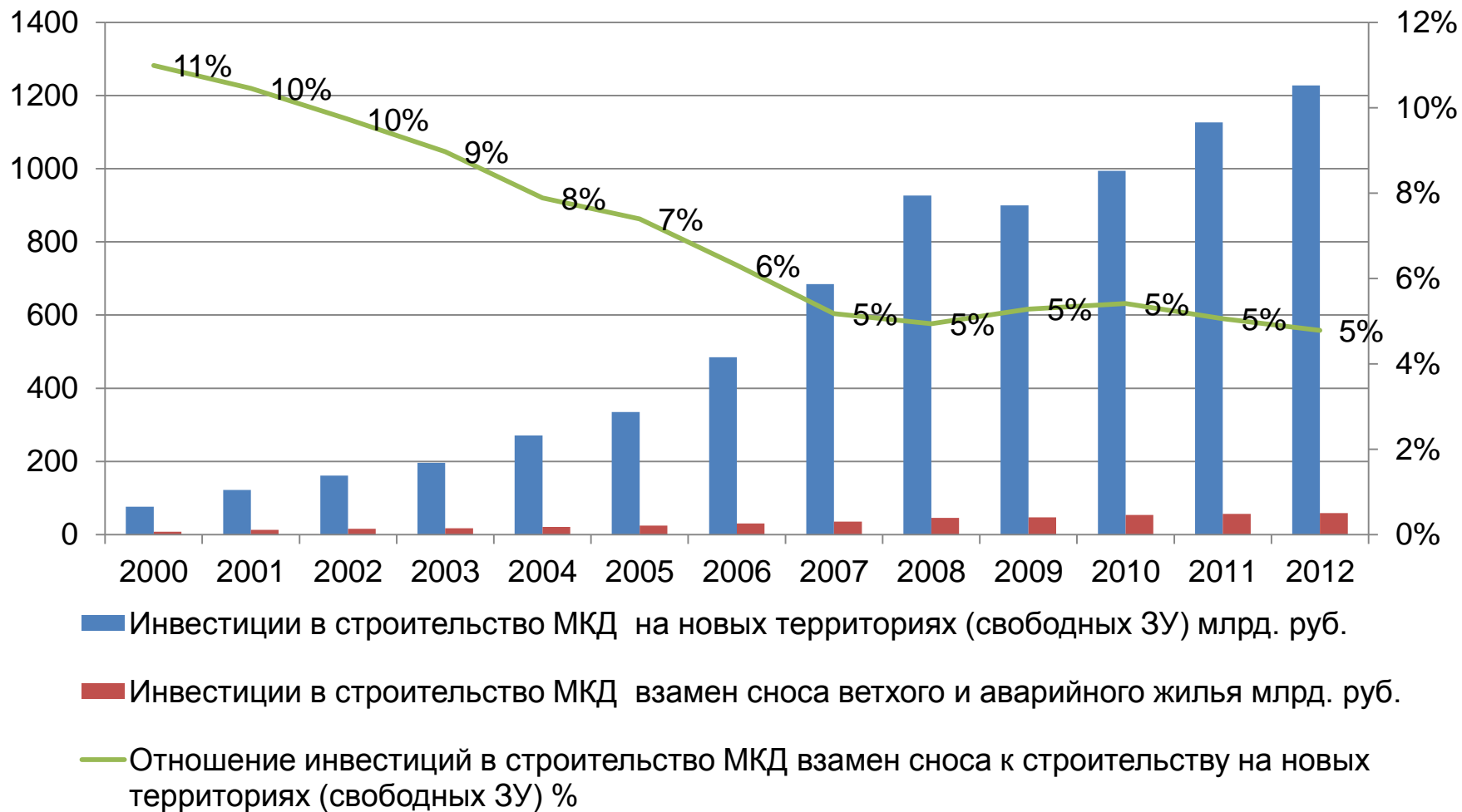


Риски недостижения показателя 120 млн кв. м жилья к 2024 году со стороны предложения

- ❑ Ограничения предложения связаны со следующими фундаментальными изменениями в сфере строительства:
 - переход от привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к другим формам финансирования жилищного строительства, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них
 - необходимость перехода от освоения свободных территорий к развитию застроенных территорий в городах и неготовность к такому переходу



Инвестиции в освоение новых территорий и в обновление застроенных территорий



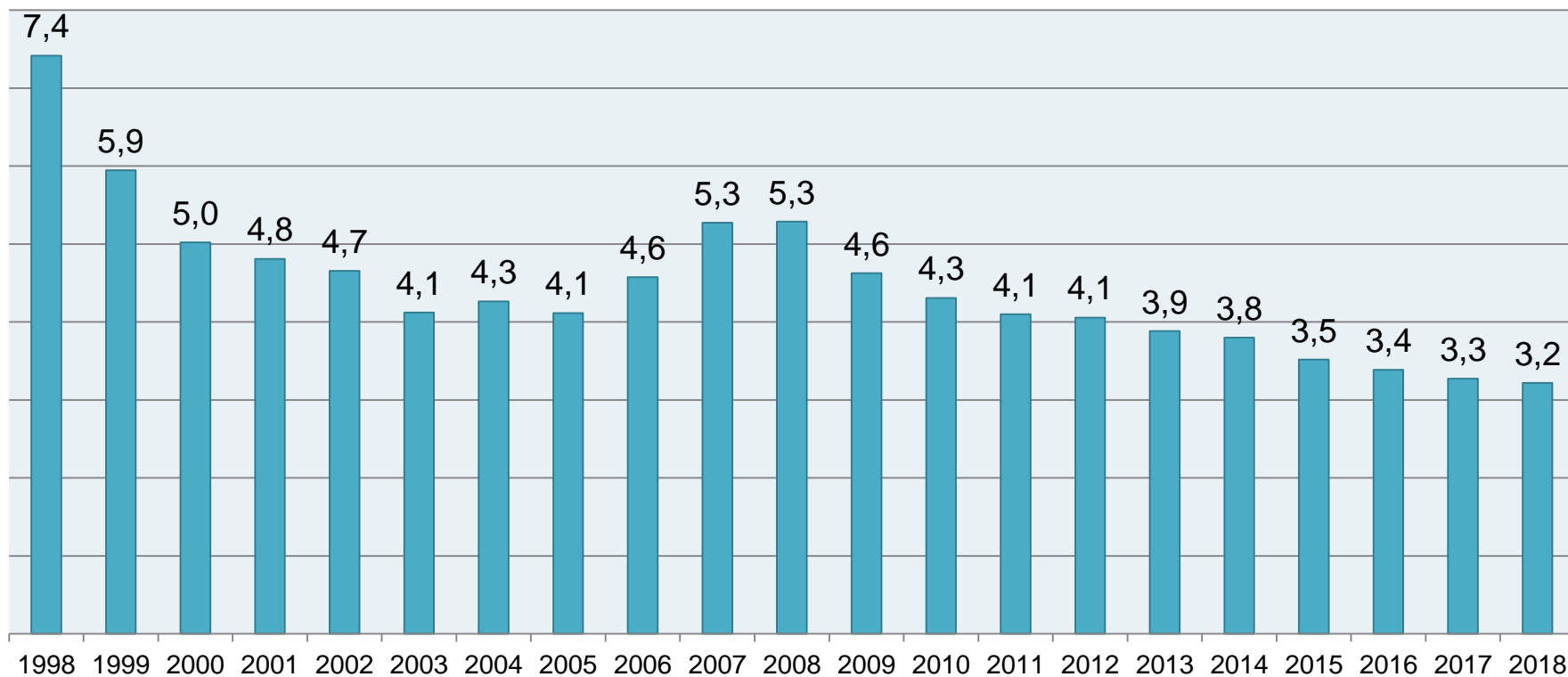
Коэффициент доступности жилья

- Коэффициент доступности жилья (КДЖ) по зарубежным методикам рассчитывается как отношение медианной рыночной стоимости квартиры к медианным доходам домохозяйства за год
- В России в связи с отсутствием необходимых статистических данных используются средняя рыночная стоимость квартиры в 54 кв. м и средние доходы семьи из 3 человек
- Согласно методике Программы ООН по развитию населенных пунктов (ООН-Хабитат), существует общепринятая классификация рынков жилья по критерию доступности:

Категория рынка	Значение КДЖ
Жилье доступно (affordable)	До 3 лет
Жилье не очень доступно (moderately unaffordable)	От 3 до 4 лет
Приобретение жилья серьезно осложнено (seriously unaffordable)	От 4 до 5 лет
Жилье существенно недоступно (severely unaffordable)	Более 5 лет

Доступность приобретения жилья в России в 1998 – 2018 гг.

Коэффициент доступности жилья (отношение цен и доходов), лет



* Коэффициент доступности жилья (*housing price to income ratio*) рассчитан как отношение средней стоимости квартиры площадью 54 кв. м. к среднему доходу семьи из 3 человек за год. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры.



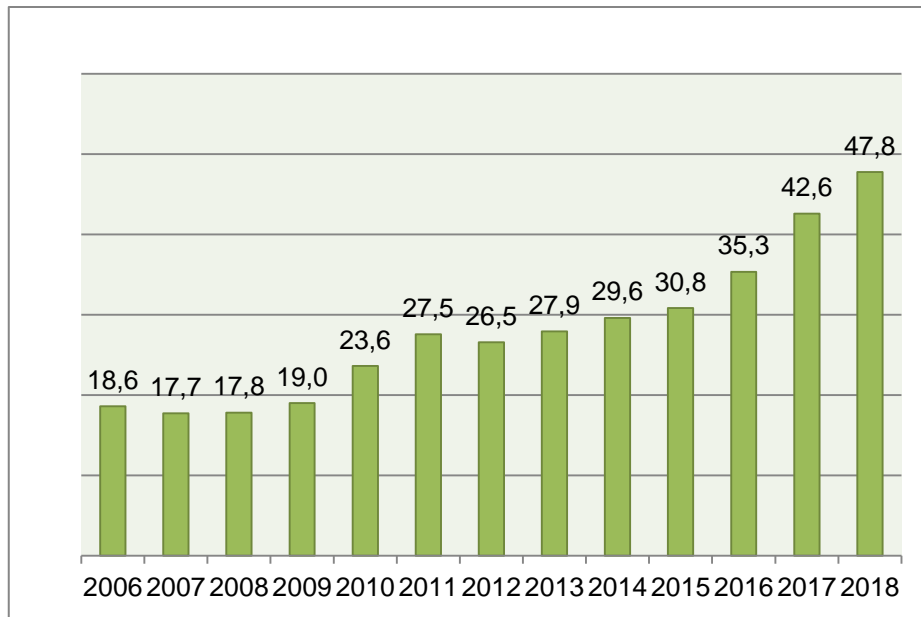
Сравнение коэффициента доступности жилья в отдельных российских и зарубежных городах

Город	Коэффициент доступности жилья, лет	Уровень доступности жилья по стандартам ООН
Окленд	10,0	Жилье существенно недоступно
Сан-Франциско	9,2	Жилье существенно недоступно
Лондон	8,5	Жилье существенно недоступно
Нью-Йорк	5,7	Жилье существенно недоступно
Москва	5,5	Жилье существенно недоступно
Денвер	5,4	Жилье существенно недоступно
Санкт-Петербург	4,3	Приобретение жилья осложнено
Сингапур	4,8	Приобретение жилья осложнено
Дублин	4,7	Приобретение жилья осложнено
Белфаст	4,0	Приобретение жилья осложнено
Владивосток	3,8	Жилье не очень доступно
Красноярск	2,9	Жилье доступно
Казань	2,8	Жилье доступно
Уфа	2,4	Жилье доступно
Ростов-на-Дону	2,2	Жилье доступно
Воронеж	2,0	Жилье доступно
Краснодар	1,5	Жилье доступно

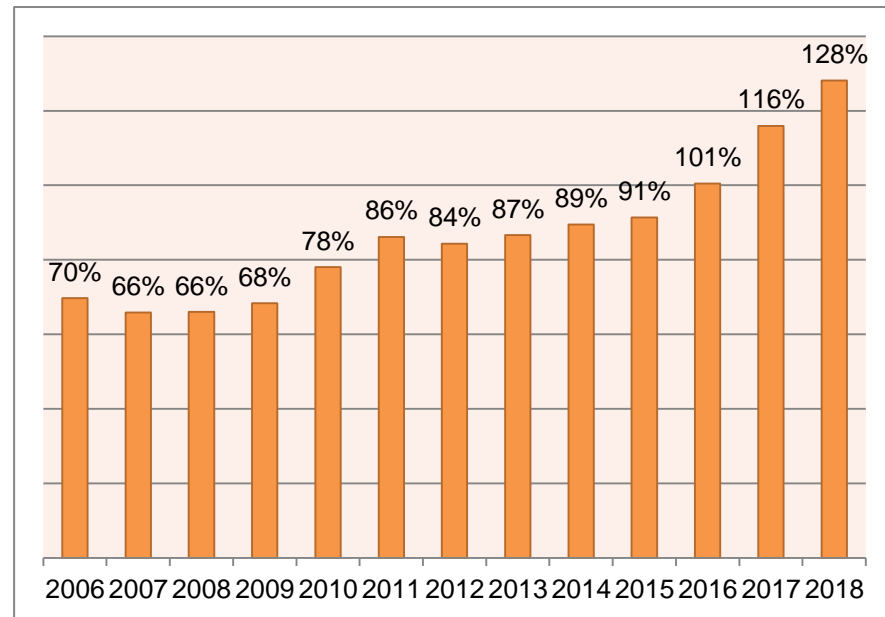
Источник: зарубежные города - 13th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2017; российские города – расчеты ИЭГ по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2016 г.) и данным портала www.domofond.ru о ценах на жилье (конец 2017 г.-начало 2018 г.). Различиями в используемых временных периодах можно пренебречь, так как в 2016-2017 гг. цены на рынках жилья практически не менялись.

Доступность приобретения жилья с помощью ипотечного кредита в России в 2006-2018 гг.

Доля семей, которым доступно приобретение жилья с ипотекой*



Индекс доступности приобретения жилья**



* **Доля семей, которым доступно приобретение жилья с ипотекой** - показатель рассчитывается путем определения минимального совокупного среднемесячного дохода семьи из трех человек, необходимого для приобретения стандартного жилья за счет собственных и заемных средств (ипотечного кредита), и последующего сравнения полученного результата с данными о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода.

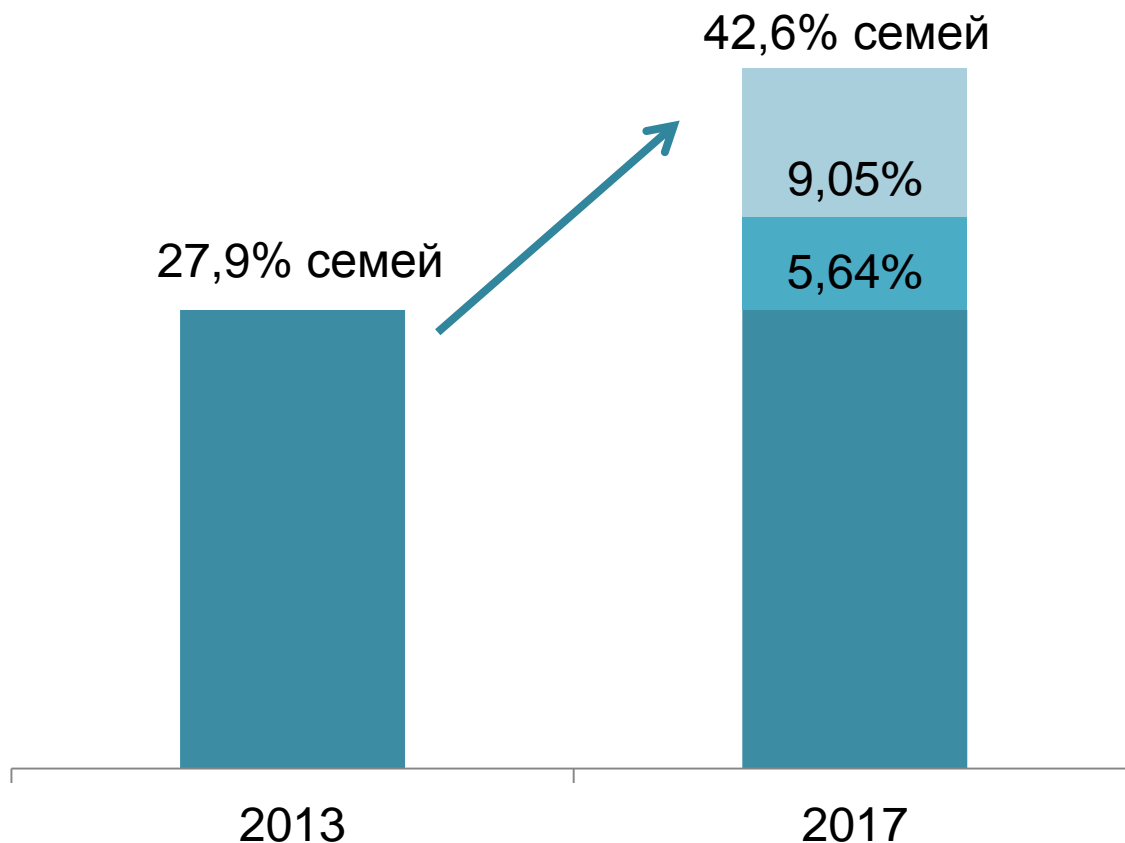
** **Индекс доступности приобретения жилья (HAI – Housing affordability index)** показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, которые необходимо иметь для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях.



Факторы роста доступности жилья в России

Доля семей, которым доступно приобретение жилья с ипотекой, в 2013-2017 гг., и вклад факторов ее увеличения

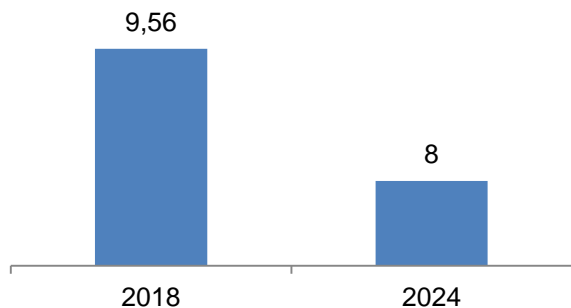
Факторы увеличения доли семей, которым доступно приобретение жилья с ипотекой, в 2013-2017 гг.



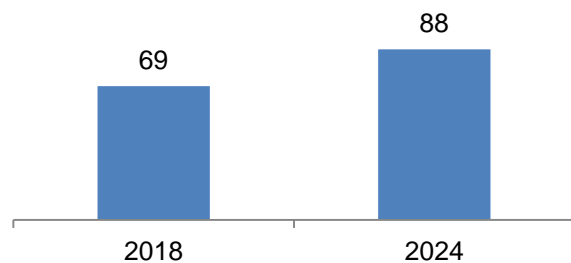
- Пережающе снижение реальных цен на жилье относительно снижения реальных доходов
- Снижение ставок по ипотеке

Ограничения спроса на жилищную ипотеку в России

Целевые показатели НП
«Жилье и городская среда»



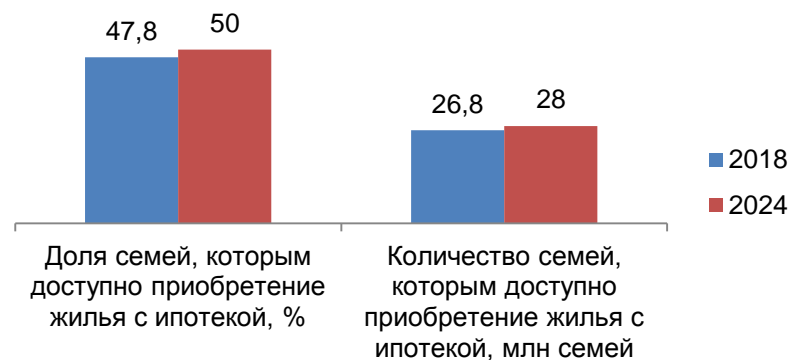
■ Средневзвешенная ставка по ипотеке, %



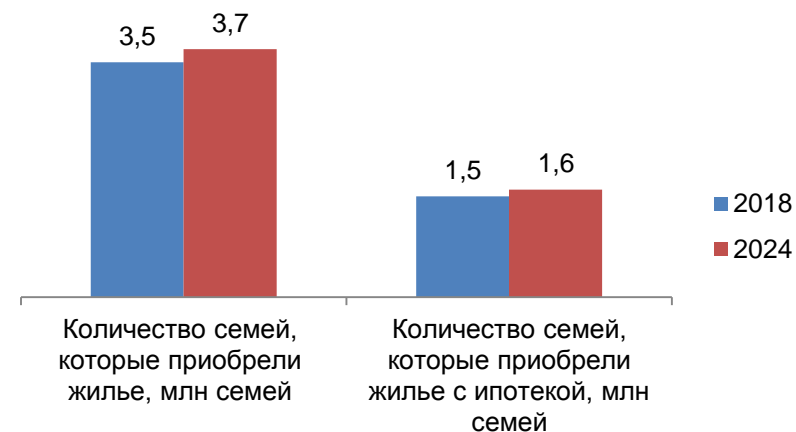
■ Средняя цена 1 кв. м жилья, тыс. руб.

Минимальный доход на члена семьи, необходимый для получения ипотеки, составит порядка 24 тыс. руб. при снижении ставок до 8%, что только в 2 раза выше прожиточного минимума

Увеличение доступности жилья и прирост спроса при условии сохранения реальных доходов на уровне 2018 г. (по факту в 2019 г. – сокращение)



■ 2018
■ 2024



Прирост спроса составляет 200 тыс. сделок в год, в том числе 100 тыс. сделок с ипотекой в год

Основной вызов: почти половина российских домохозяйств не имеют возможностей улучшить жилищные условия*



*Оценки ИЭГ по состоянию на 2017 г.



Примерное распределение потенциальной доступности различных форм жилищного обеспечения граждан в зависимости от уровня семейного дохода (для семьи из 3 человек)*

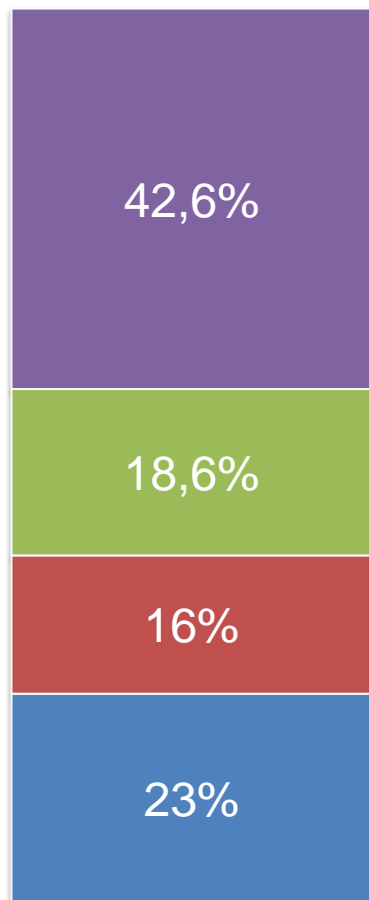
ДОХОД СЕМЬИ

Более 82 тыс. руб. в мес.

От 57 до 82 тыс. руб. в мес.

От 41 до 57 тыс. руб. в мес.

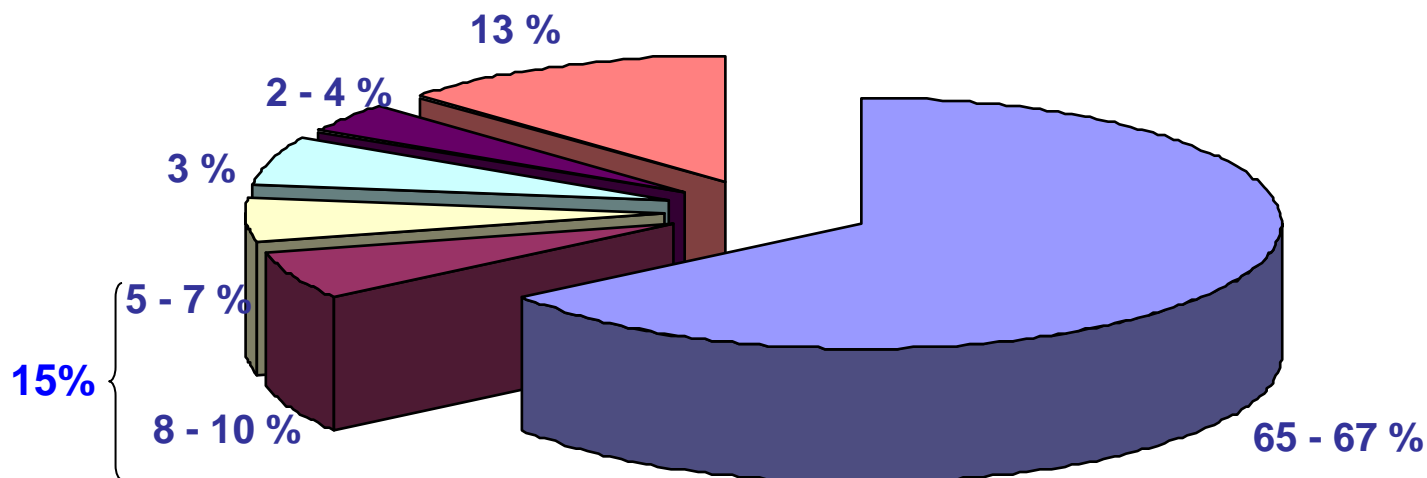
Менее 57 тыс. руб. в мес.



- Доступно приобретение в собственность с помощью ипотечного кредита или наем жилого помещения на рыночных условиях
- Доступно участие в ЖСК (при льготных условиях предоставления земельного участка)
- Доступен наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (в случае льготных условий предоставления земельных участков и освобождения собственника от налога на имущество)
- Не доступно улучшение жилищных условий ни одним из вышеперечисленных способов и требуется предоставление жилых помещений по договорам социального найма

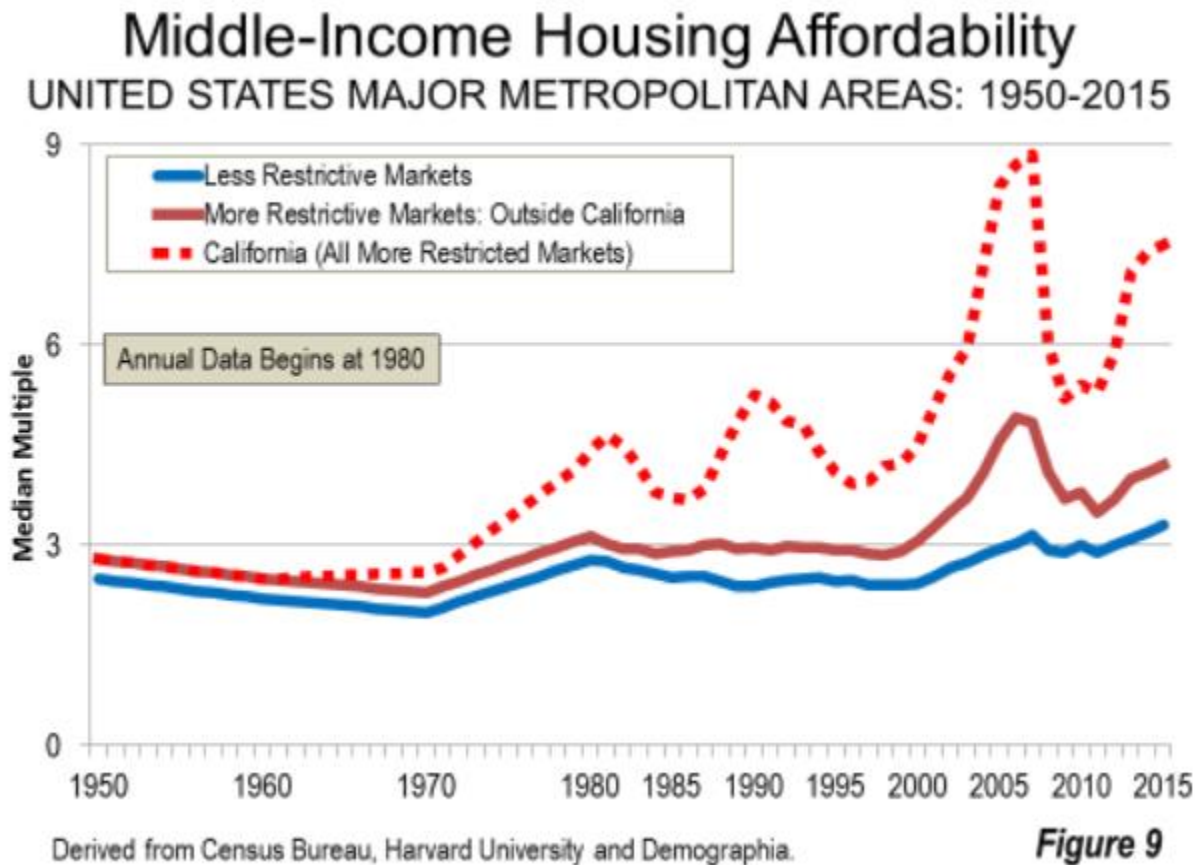


Целевая предлагаемая структура жилищного фонда по типу использования в 2030 году



- Проживание собственников
- Наем у физических лиц
- Наем у юридических лиц (бизнес-наймодателей)
- Проживание в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативов
- Наем у некоммерческих наймодателей и в государственном и муниципальном жилищном фонде
- Наем жилья социального использования и специализированного жилья в государственном и муниципальном жилищном фонде

Выбор между доступностью жилья и качеством среды (жесткостью градорегулирования): пример США - до 1970-х повышение доступности, после – ужесточение регулирования



Необходимые показатели структуры жилищного строительства в 2024 году для ввода 120 млн кв. м

Характеристики жилищного строительства	Объем ввода общей площади жилья в 2024 г., млн кв. м	Доля от ввода общей площади жилья в 2024 г., %	Объем ввода общей площади жилья в 2024 г. от объема ввода в 2018 г., %	Объем ввода количества жилых помещений в 2024 г., тыс. помещений
ВСЕГО	120	100	159	1513
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПО СТАРЫМ МОДЕЛЯМ				
Строительство профессиональными застройщиками жилья на продажу в рамках освоения новых, ранее не освоенных территорий	44	37	100	667
Индивидуальное жилищное строительство населением	36	30	111	300
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПО НОВЫМ МОДЕЛЯМ В РАСЧЕТЕ НА НОВЫЙ СПРОС				
Строительство профессиональными застройщиками жилья в рамках реализации проектов по обновлению деградирующих застроенных территорий	15	13	1500	227
Строительство некоммерческими объединениями граждан (ЖСК, кооперативы малоэтажного жилья, товарищества индивидуальных застройщиков и другие)	10	8	1250	110
Строительство профессиональными застройщиками наемных домов коммерческого использования, в том числе при освоении новых территории и (или) обновлении деградирующих территорий	10	8	2500	126
Строительство государством или муниципалитетами жилья для предоставления по договору социального найма, а также специализированных наемных домов социального использования	5	4	625	83

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 нормативно-правовых актов, включая

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Законы об ипотеке и об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Развитие городов и регионов
- _ Муниципальное управление

Фонд «ИЭГ» несколько лет подряд входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга Global Go To Think Tank Index в двух категориях: Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы

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

МИССИЯ: содействие социально-экономическому развитию городов и регионов



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

НАШИ КОНТАКТЫ

Москва, ул. Тверская, 20, стр. 1
Тел.: +7(495) 363 50 47
mailbox@urbaneconomics.ru



www.urbaneconomics.ru