

Гражданский жилищный форум

# СПАСУТ ЛИ ДОХОДНЫЕ ДОМА

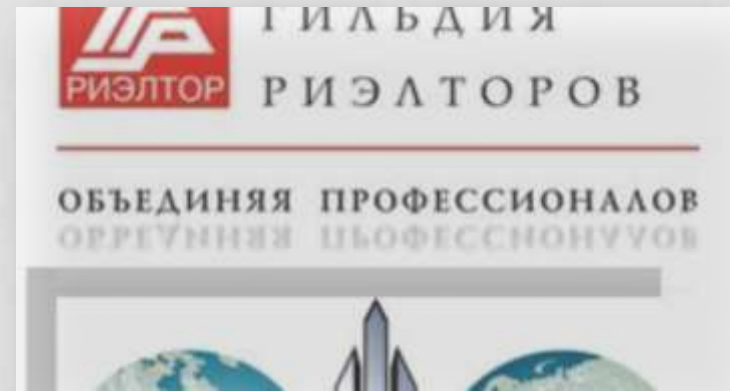
ПРОГРАММУ «ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ»?

Санкт-Петербург,  
2012

05 октября 2012

# ГРИГОРИЙ ПОЛТОРАК, ССІМ

## БЕСТ-Недвижимость



---

Руководитель группы компаний  
БЕСТ-Недвижимость с 1992 года

---

Президент Российской Гильдии  
Риэлторов 2010-2012

---

Сертифицированный специалист  
по инвестициям в недвижимость

# МОДА В НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТАХ О ЖИЛЬЕ

Индустриальное строительство

Массовая приватизация

Ипотека

Малоэтажное строительство

Доходные дома

# ЖИЛИЩНАЯ КАРТИНА В РОССИИ

---

Преобладание частной собственности

---

Социальный наем – исчезает

---

Свобода смены места жительства, но при этом

---

Снижение мобильности населения

---

Дороговизна жилья, отсутствие доходных домов

---

Очереди на жилье ликвидируются, жилья не хватает

# ЧТО ЕСТЬ «ДОСТУПНОСТЬ»?

- ✧ Accessibility (возможность доступа)
- ✧ Availability (возможность использования)
- ✧ Affordability (возможность приобрести на праве ...)

Даль определяет «доступно» как «невозбранно».

В этом смысле жилье в РФ доступно всем.

# ЧТО ЕСТЬ «ДОСТУПНОСТЬ»?

- В собственность по рыночной стоимости.
- по рыночной стоимости, но с кредитом.
- В собственность дешево (лучше даром).
- В аренду (наем) по рыночной ставке.
- В аренду (наем) недорогого.

# ДОСТУПНО ИЛИ НЕТ?

- Дом в деревне в Воронежской области – 50 000 руб.
- Доход жителя деревни в Воронежской области – 5 000 руб.
- Коэфф. Доступности – 10 месяцев
  
- Однокомнатная квартира в Москве – 5 000 000 руб.
- Доход москвича – 50 000 руб.
- Коэфф. Доступности – 100 месяцев

# КОНСТИТУЦИЯ РОССИИ

## ➤ Статья 27

- 1. Каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, **выбирать место** пребывания и **жительства**.

## ➤ Статья 40

- 1. **Каждый имеет право на жилище**. Никто не может быть произвольно лишен жилища.
- 2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления **поощряют жилищное строительство**, создают условия для осуществления права на жилище.
- 3. **Малоимущим**, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.



# ДЕФИЦИТ ЖИЛЬЯ

В городах с большими миграционными потоками.

- Рецепт: создание организованного рынка арендного жилья.

В центрах притяжения (работа, культура, социальная инфраструктура, климат).

- Рецепт: создание других центров «притяжения», развитие комбинированной системы скоростного общественного транспорта, создание организованного рынка арендного жилья.

# ИЗБЫТОК ЖИЛЬЯ

В поселениях, где нет работы.

- Рецепт: создание рабочих мест, транспортной инфраструктуры.

Остальное образуется 😊

# АЛЬТЕРНАТИВЫ ДОСТУПНОСТИ

---

Покупка за наличные

---

Покупка в ипотеку

---

ИЖС, ЖСК, ЖНК

---

В коммерческий найм

---

В бездотационный найм

---

В социальный найм

# РЕАЛИЗАЦИЯ

---

Выделение земельного участка

---

Согласование проекта

---

Привлечение Инвестора на период строительства

---

Привлечение Инвестора на период жизни проекта

---

Управление проектом

# ЭКОНОМИКА: КОММЕРЧЕСКИЙ НАЙМ

Льгота: Земля бесплатно

Стоимость строительства 85000р./м<sup>2</sup>

Инвестиционная стоим. 106250р./м<sup>2</sup>

Срок инвестирования – 40 лет

Полная амортизация – 40 лет

Управление – 7% от рыночной ставки

Дефлятор 2%

Платеж на уровне рыночной ставки:

1 - 30 000; 2 - 45 000; 3 - 60 000

Доходность инвестора 10,38%

k-DEFL	2%	36 м <sup>2</sup>	
	Доход	Доход	
Год	за м <sup>2</sup>	за 36м <sup>2</sup>	Ар.пл./мес.
0	-106250	-3825000	
1	9300	334800	30000
2	9486	341496	30600
3	9676	348326	31212
4	9869	355292	31836
<u>5</u>	<u>10067</u>	<u>362398</u>	<u>32473</u>
36	18599	669563	59997
37	18971	682954	61197
38	19350	696613	62421
39	19737	710546	63669
40	20132	724757	64942
IRR	10,38%		

# ЭКОНОМИКА: Льготный найм

Льгота: Земля, инфраструктура, сети бесплатно

Стоимость строительства 40000р./м<sup>2</sup>

Инвестиционная стоим. 50000р./м<sup>2</sup>

Срок инвестирования – 40 лет

Полная амортизация – 40 лет

Управление – 14% от рыночной ставки

Дефлятор 2%

Платеж на уровне льготной ставки:

1 - 15 000; 2 – 22 500; 3 - 30 000

Доходность инвестора 10,21%

k-DEFL	2%	36 м <sup>2</sup>	
	Доход	Доход	
Год	за м <sup>2</sup>	за 36м <sup>2</sup>	Ар.пл./мес.
0	-50000	-1800000	
1	4300	154800	15000
2	4386	157896	15300
3	4474	161054	15606
4	4563	164275	15918
<u>5</u>	<u>4654</u>	<u>167560</u>	<u>16236</u>
36	8600	309583	29998
37	8772	315775	30598
38	8947	322090	31210
39	9126	328532	31834
40	9308	335102	32471
IRR	10,21%		

Резюме:

Доходные дома – не сделают жилье дешевым. Доходные дома сделают жилье доступным. Но не везде.

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

[POLTORAKGV@BEST-REALTY.RU](mailto:POLTORAKGV@BEST-REALTY.RU)

**ГРИГОРИЙ ПОЛТОРАК**