



Государственное унитарное предприятие города Москвы
"Московский городской Центр
арендного жилья"

Через эффективное управление собственностью - к развитию рынка арендного жилья. Опыт Москвы

(в рамках реализации подпрограммы «Создание цивилизованного рынка найма и аренды жилья. Развитие системы улучшения жилищных условий граждан» Государственной программы города Москвы на 2012-2016 гг. «Жилище»)

Основания разработки

- С целью выполнения п.2д Указа Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600 « О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» («Правительству Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации: ... д) до января 2013 г. обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.»)
- В рамках реализации подпрограммы «Создание цивилизованного рынка найма и аренды жилья. Развитие системы улучшения жилищных условий граждан» Государственной программы города Москвы на 2012-2016 гг. «Жилище»
- В соответствии с Распоряжением Правительства № 408-РП от 27.07.2012 «О Межведомственной комиссии по координации деятельности, связанной с решением задач в области социально-экономической политики, поставленных Президентом Российской Федерации»
- Распоряжение Правительства РФ от 29 августа 2012 г. №1556-р «Об утверждении комплекса мер по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода»

Описание проблемы

- Потребность в арендном жилье в несколько раз превышает текущее предложение и этот разрыв увеличивается из года в год (трудовая миграция, в том числе высококвалифицированных специалистов, молодые семьи и т.д.)
- Неудовлетворенный спрос покрывается исключительно за счет «частников», сдающих свои квартиры, полученные по наследству, в результате бесплатной приватизации или приобретенные в спекулятивных целях в надежде на рост цен на рынке недвижимости
- Фактическое отсутствие города на рынке арендного жилья и, как следствие, невозможность влиять как на структуру самого рынка, так и на ценообразование
- Отсутствует на рынке и частный бизнес, что обусловлено низкой доходностью (примерно в два раза меньше требуемой) и длительным сроком окупаемости вложений (более 20 лет при рыночных 7-8), что делает невозможной конкуренцию с «серой» арендой
- В бюджет города не поступают денежные средства в виде налогов на доходы собственников сдаваемых в наем (в аренду) жилых помещений

Направление решения проблемы – капитальный ремонт (реконструкция) жилых строений

с последующим использованием их в арендном секторе

Проблема

В условиях дефицита жилой площади, в собственности города находится множество расселенных жилых домов, требующих капитального ремонта или реконструкции

Решение

Передача домов требующих капитального ремонта (реконструкции) в хозяйственное ведение Центру, который проведет реконструкцию за счет собственных и заемных средств и обеспечит дальнейшую сдачу квартир в этих домах различным категориям граждан

Результаты

Стоимость капитального ремонта (реконструкции) значительно ниже стоимости строительства нового жилья, что делает процесс аренды экономически эффективным

Полученная прибыль реинвестируется в реконструкцию, а в будущем и в строительство арендного жилья

Передача помещений в хозяйственное ведение Центру исключает отчуждение городской собственности

Схема взаимодействия участников проекта и их функции



Расчет экономических показателей проекта

Представленные ниже расчеты носят качественный характер без детального учета состояния каждого дома и затрат на его реконструкцию.

Коэффициент дисконтирования, накладные расходы на управление проектом и возможные изменения стоимости приобретенных активов (квартир) не учитываются.

Стоимость капитального ремонта дома составляет 30 000 руб. за м² (данные являются усредненными и будут скорректированы после проведения оценки состояния домов).

Показатели стоимости найма м² в каждом конкретном доме определены на 14 мая 2013 года, источник информации: аналитический портал www.irn.ru

Обобщенный расчет экономических показателей проекта по пяти домам

	Показатель	Итоговые показатели
1	Суммарная площадь	18 270 м ²
2	Общая жилая площадь	14 970 м ²
3	Стоимость реконструкции	548 100 000 руб.

Экономические показатели

Вариант реализации проекта	Средства ГУП (%)	Кредит (%)	Стоимость кредита (%)	Срок кредита (лет)	Платежи по кредиту в год (руб.)	Арендные платежи в год (руб.)	Срок окупаемости (лет)
Инвестирование только средств ГУП	100	0	0	0	0	231 505 800	2,3
Инвестиции ГУП – 30% и 70% - привлеченный кредит	30	70	13	15	58 248 000	231 505 800	4,5

Преимущества проекта капитального ремонта жилых домов с последующим использованием их в арендном секторе

Капитальный ремонт полностью производится за счет внебюджетных средств

Жилые дома остаются в собственности города

Образуются дополнительная жилая площадь с улучшенными потребительскими качествами для решения городских задач

Ожидаемый эффект

- Минимизация затрат бюджета при создании арендного фонда города за счет привлечения внебюджетных средств и использования механизмов государственно-частного партнерства, в том числе от приобретения (предоставления) земельных участков под арендное жилье (после принятия соответствующих нормативных актов РФ)
- Увеличение поступлений в бюджет за счет налогов от сдачи жилья в наем «частниками», а так же отчислений за счет использования городского имущества (жилых помещений), переданных в хозяйственное ведение
- Нарращивание активов города в виде арендного жилья, не подлежащего отчуждению третьими лицами
- Увеличение ресурсов жилой площади (арендной), направляемой на реализацию городских жилищных программ
- Легализация частного сектора на рынке найма и пребывания трудовых мигрантов на территории города
- Повышение инвестиционной привлекательности арендного бизнеса в Москве
- Возможность использования отремонтированных домов в качестве маневренного фонда при реализации программ расселения аварийного и ветхого жилья.