



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

Основные результаты жилищной политики и новая жилищная стратегия

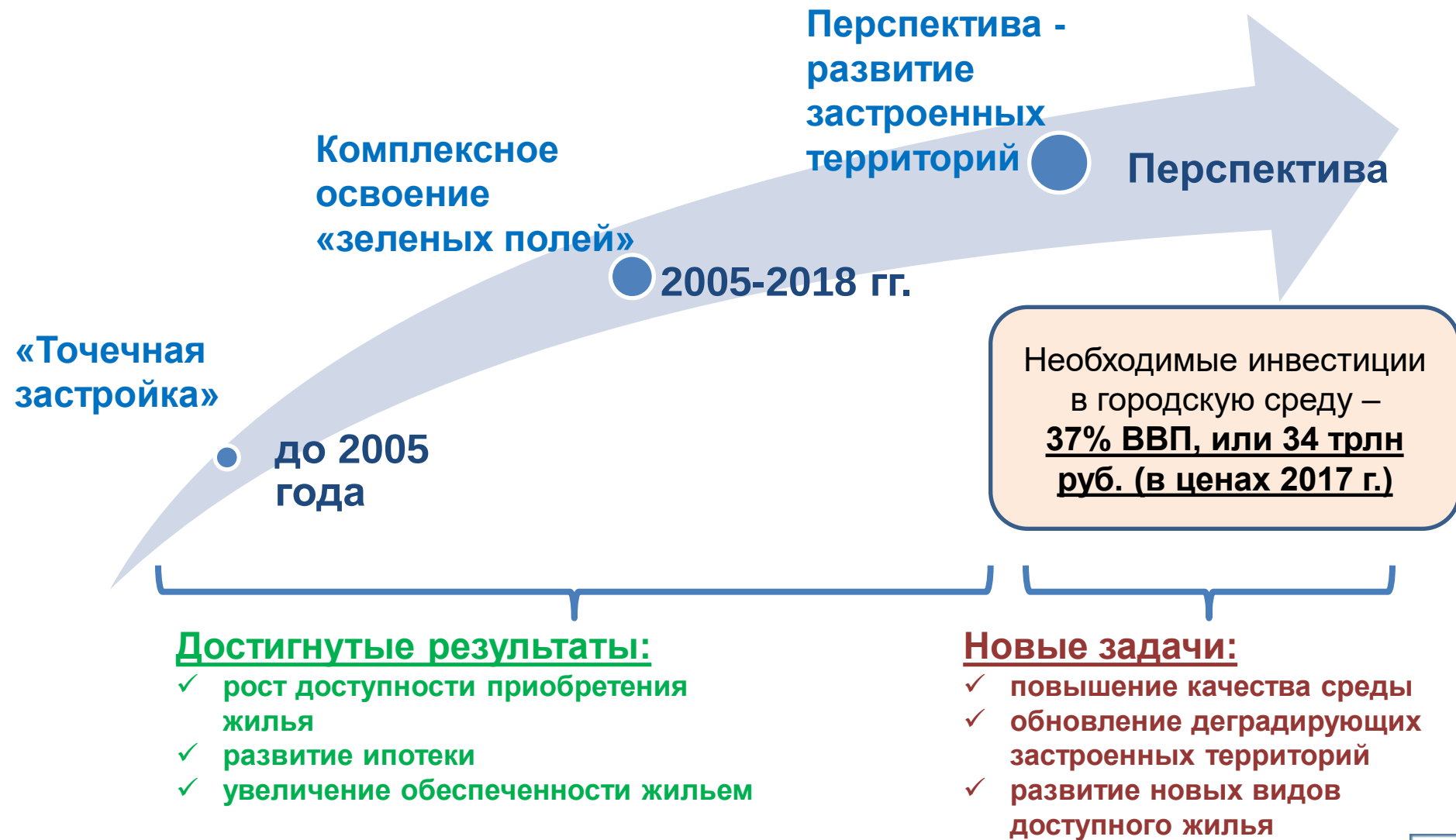
*Н.Б. Косарева,
президент Фонда «Институт экономики города»*



Жилищная политика в России



Градостроительная политика как инструмент жилищной политики в России



Жилищная обеспеченность в российских и зарубежных городах в 2015 году

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>

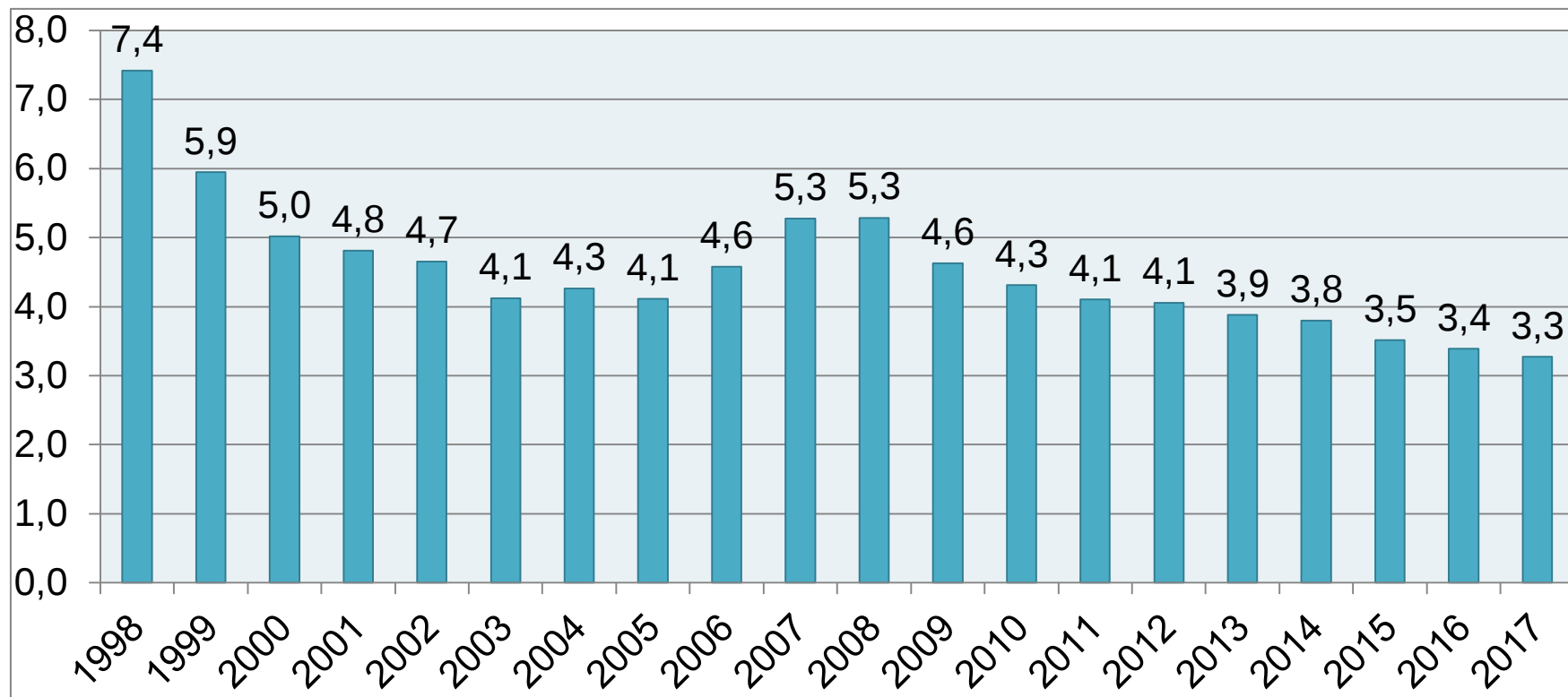
Город	Обеспеченность жилыми единицами на 1000 человек
Дрезден	553,58
Берлин	540,53
Мюнхен	536,21
Бремен	527,68
Кельн	521,72
Гамбург	521
Франкфурт	519,33
<i>Саратов</i>	<i>515,01</i>
Дюссельдорф	513,37
Ганновер	508,84
Штутгарт	494,40
Карлсруэ	488,29
<i>Краснодар</i>	<i>486,7</i>
Дармштадт	481,77
Фрайбург	479,19
Мюнстер	477,48
Штутгарт	473,54
<i>Воронеж</i>	<i>459,22</i>
<i>Москва</i>	<i>336,24</i>

Коэффициент доступности жилья

- **Коэффициент доступности жилья (КДЖ) по зарубежным методикам** рассчитывается как отношение медианной рыночной стоимости жилой единицы 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

Коэффициент доступности приобретения жилья в России в 1998 – 2017 гг.



* **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.



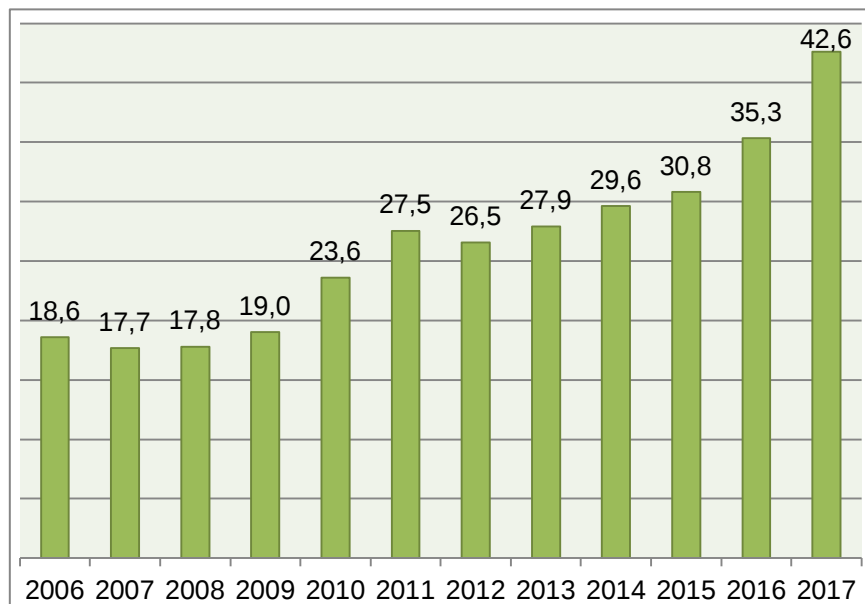
Сравнение коэффициента доступности жилья в отдельных российских и зарубежных городах

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

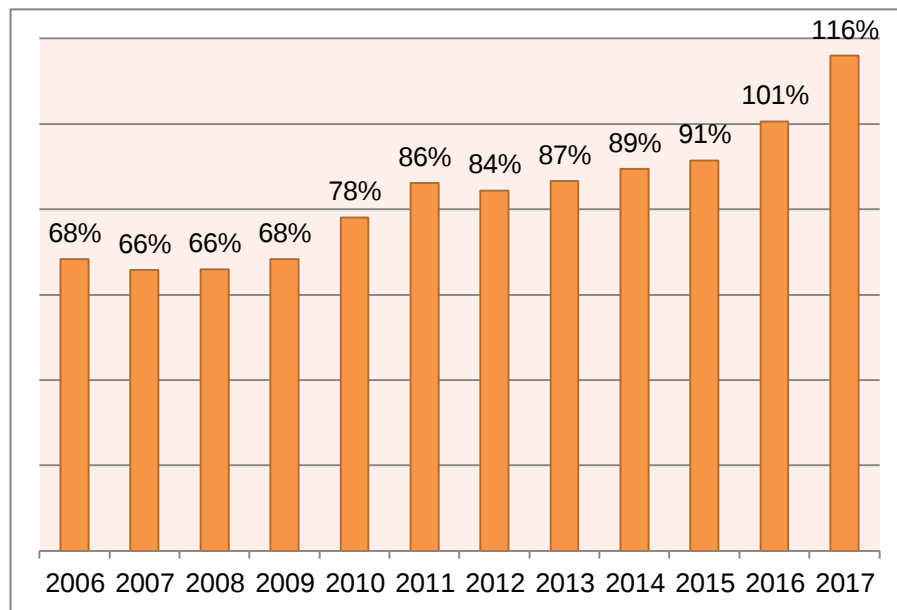
Источник: зарубежные города - 13th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2017; российские города – расчеты ИЭГ по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2016 г.) и данным портала www.domofond.ru о ценах на жилье (конец 2017 г.-начало 2018 г.). Различиями в используемых 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 2006-2017 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.

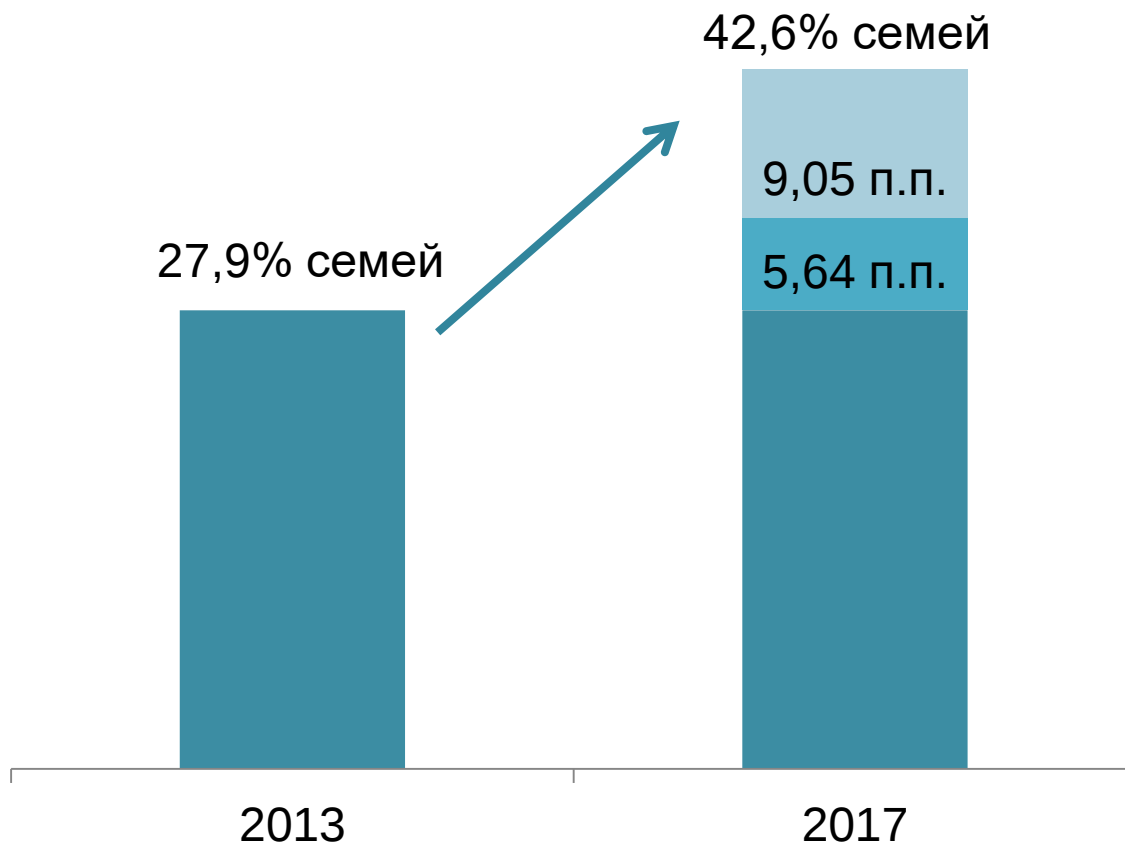
** **Индекс доступности приобретения жилья** (*HAI – Housing affordability index*) показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, которые необходимо иметь для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях.



Факторы повышения доступности жилья в России в 2013 – 2017 гг.

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

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



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

Сравнение ключевых отличий политики обеспечения доступности жилья в России и за рубежом

Зарубежный опыт

Доступное жилье - сегмент предложения жилья, которое доступно по цене семьям с невысокими и низкими доходам за счет субсидирования спроса и (или) предложения

Виды: в основном – разные формы **арендного жилья**; есть жилье в собственности потребителей и в совместной собственности потребителя и муниципалитета (или жилищной ассоциации)

Конечные потребители: **семьи с невысокими и низкими доходами** (пороговый доход, определяющий долю субсидируемых семей, очень разный в зависимости от типа жилищной политики, но, как правило, ниже медианного дохода в данном городе)

Россия

Основная цель – **повышение доступности приобретения жилья**, в том числе путем субсидирования спроса (ипотеки и в иной форме)
Понятие «стандартное жилье» (ранее – «жилье эконом-класса») – не отражает ценовых параметров доступности этого жилья

Виды: в основном **жилье в собственности** пользователя, за исключением публичного жилья, предоставляемого на условиях договоров социального найма при регулировании оплаты найма

В основном - **конкретные льготные категории граждан без учета их доходов**, за исключением очередников (с 2005 г.) и получателей субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг



Основной вызов: 40% 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.

42,6%

Доступно приобретение в собственность с помощью ипотечного кредита на рыночных условиях

От 57 до 82
тыс. руб. в
мес.

18,4%

Доступно участие в ЖСК (при льготных условиях предоставления земельного участка)

От 41 до 57
тыс. руб. в
мес.

16%

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)

Менее 41
тыс. руб. в
мес.

23%

Не доступно улучшение жилищных условий ни одним из вышеперечисленных способов и требуется предоставление жилых помещений по договорам социального найма



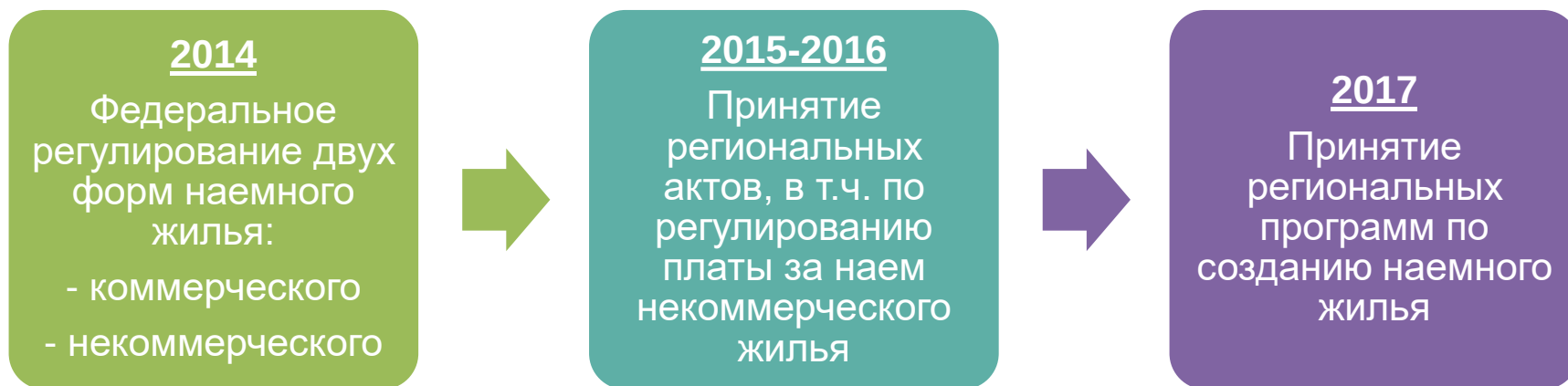
Структура жилищного фонда по формам пользования в России и зарубежных странах

Страна	Проживание собственника	Коммерческая 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%	6,4%	2,4%
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	84,5%	5%	10,2%	0,3%

Город	Проживание собственника	Коммерческая и субсидируемая аренда
Нью-Йорк	33%	67%
Париж	29%	71%
Лондон	57%	43%
Москва	73%	27%

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

Попытки создания доступного наемного жилья



❑ Основные проблемы развития наемного жилья:

- отсутствие долгосрочных инвесторов
- отсутствие долгосрочных кредитов
- отсутствие бюджетной поддержки
- конкуренция с неформальным сектором найма жилья

В региональных программах предусмотрено привлечь средства в создание наемного жилья до 2024 в размере около 0,1% ВВП, из них 20% - средства бюджетов*



Меры по развитию наемного жилья в России

- Предоставление собственникам наемных домов налоговых льгот по налогу на имущество организаций
- Предоставление земельных участков, обеспеченных инфраструктурой, для строительства наемных домов
- Развитие финансовых механизмов (ипотека юридическому лицу, ипотечные ценные бумаги, обеспеченные такими кредитами, паевые фонды)
- Предоставление градостроительных преимуществ наемным домам по сравнению с кондоминиумами в правилах землепользования и застройки, иных документах градорегулирования
- Включение условия по созданию наемных домов при редевелопменте частными застройщиками городских территорий в центрах и срединных зонах крупных городов
- Софинансирование проектов по строительству наемных домов на принципах ГЧП/МЧП

Попытки создания новой формы доступного жилья: жилищная кооперация

- ❖ **ЖСК в советское время** составляли 5% жилищного фонда (МКД в собственности кооператива)
- ❖ **ЖСК сегодня** (после выплаты пая квартира переходит в собственность члена ЖСК):
 - либо созданные в рамках программы Фонда РЖС/ДОМ.РФ
 - либо нелегитимно использованная застройщиками форма привлечения средств граждан
- ❖ **ЖСК в рамках программы Фонда РЖС/ДОМ.РФ** создаются для определенных категорий граждан, бесплатно предоставляется земельный участок, оказывается организационная поддержка, помощь в подключении к коммунальной инфраструктуре



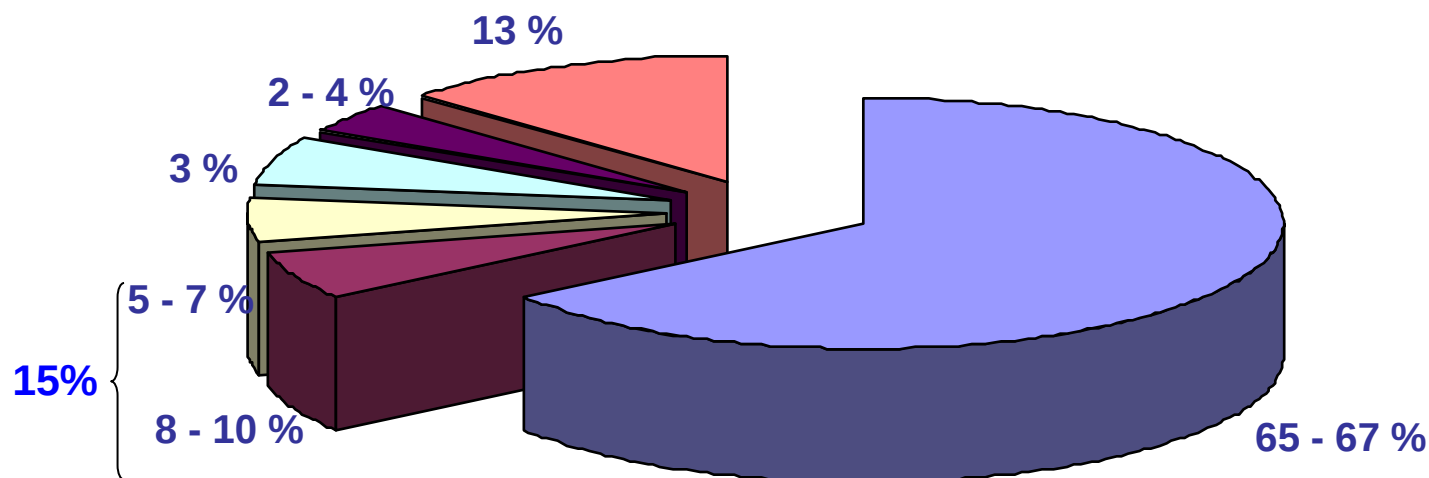
Предложение 2: развитие кооперативных форм жилищного строительства

- **Повышение доступности жилья за счёт снижения затрат на строительство:**
 - исключение прибыли коммерческого застройщика (замена на фиксированное вознаграждение организатора строительства – технического заказчика (ТЗ)/администратора)
 - предоставление целевой организационной и финансовой государственной/муниципальной поддержки, в том числе:
 - предоставление земельных участков на льготных условиях
 - бесплатное предоставление проектной документации
 - возможно субсидирование кооперативов за счет бюджетов и (или) адресная поддержка целевых групп населения в рамках региональных, местных программ
- **Обеспечение баланса спроса и предложения жилья (минимизация рыночного риска непродажи построенного жилья)**
- **Возможности формирования «соседства» (уставом могут быть установлены категории граждан, имеющих право быть членом кооператива)**
- **Возможно использование как при строительстве многоквартирных домов, так и комплексов коттеджной застройки**

Предложение 3: регулирование новых принципов кооперативных форм жилищного строительства

- **Предоставление жилого помещения члену кооператива во владение и пользование (а не в собственность)** – снижение интереса рыночных застройщиков использовать ЖСК вместо 214-ФЗ
- Члены кооператива – только граждане
- Один МКД или один комплекс коттеджной застройки – один кооператив
- Привлечение профессиональных организаторов строительства – ТЗ/администраторов (аккредитация ТЗ/администраторов, отвечающих установленным законом требованиям)
- Обеспечение оборота паев в кооперативах, восстановление возможности залога (ипотеки) пая для получения кредита на оплату паевого взноса членом кооператива
- Предоставление дополнительных преференций патронажным кооперативам, созданным органами власти для жилищного обеспечения льготных категорий граждан (в том числе очередников – 2,5 млн семей, которые ожидают социального жилья в среднем 20 лет)

Целевая структура жилищного фонда по типу использования в 2030 году



- Проживание собственников
- Наем у физических лиц
- Наем у юридических лиц (бизнес-наймодателей)
- Проживание в домах ЖСК
- 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) в США: до 1970-х - повышение доступности, затем – ужесточение регулирования

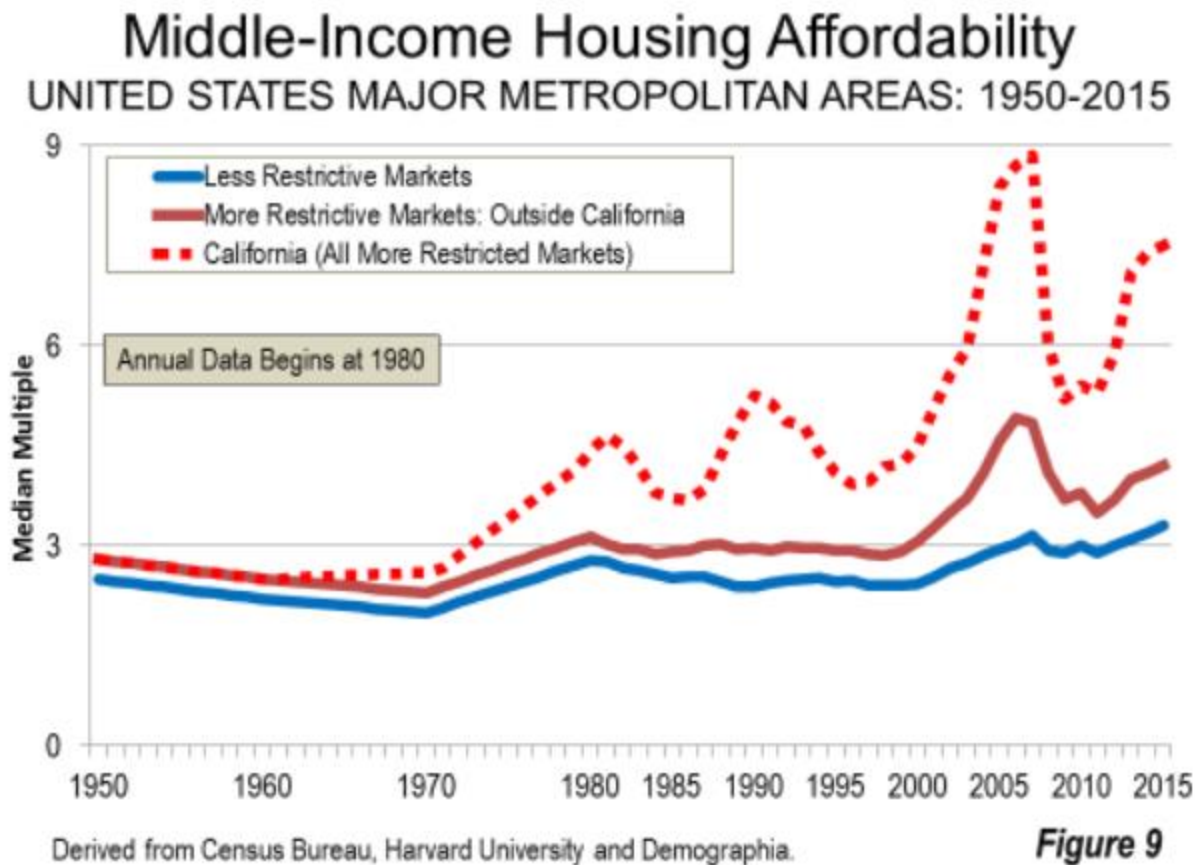
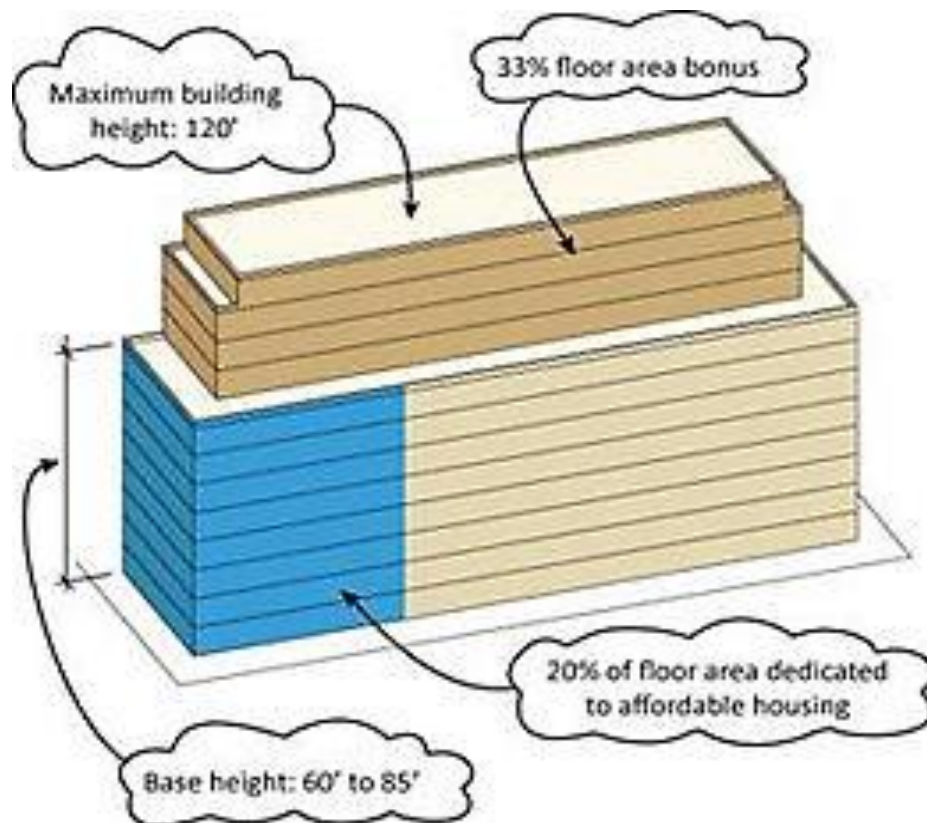


Иллюстрация стимулирующего зонирования и фрагмент карты градостроительного зонирования Нью-Йорка с зонами стимулирующего зонирования



В качестве иллюстрации использования в Нью-Йорке других инструментов градостроительного зонирования для обеспечения доступности жилья и качества среды см. презентацию “Housing New York. Zoning for Quality and Affordability” («Жилье в Нью-Йорке. Зонирование для качества и доступности»).



Инвестиции в освоение новых территорий и в обновление застроенных территорий в России, 2000 - 2012 гг.



Оценка потенциала редевелопмента жилых территорий в городах с населением более 250 тыс. чел.

- ❖ Размер территорий, нуждающихся в обновлении, в 73 городах оценивается в 66 тыс. га
- ❖ Минимальный потенциальный объем ввода жилья в рамках проектов РЗТ на таких территориях - 262 млн. кв. м жилья, что равно вводу жилья профессиональными застройщиками примерно за 15 лет

Проблемы градостроительного обновления деградирующих территорий российских городов

1

Преобладание развития новых территорий или точечной застройки

Расселение отдельных аварийных МКД, а не обновление территорий

2

Недостаточная градостроительная и экономическая обоснованность проектов редевелопмента городской застройки

3

Недостаток градостроительных требований к качеству создаваемой городской среды

4

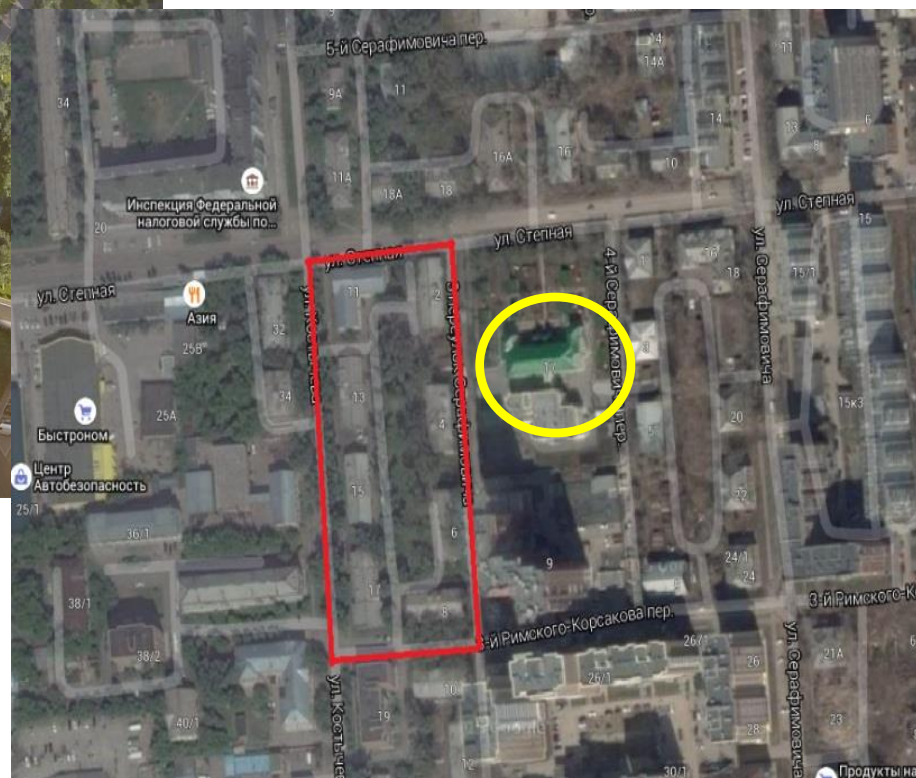
Дефицит земельной ренты и инструментов управления земельной рентой публичной властью



Иллюстрация проблемы: «точечное» вторжение, а не комплексное обновление территории



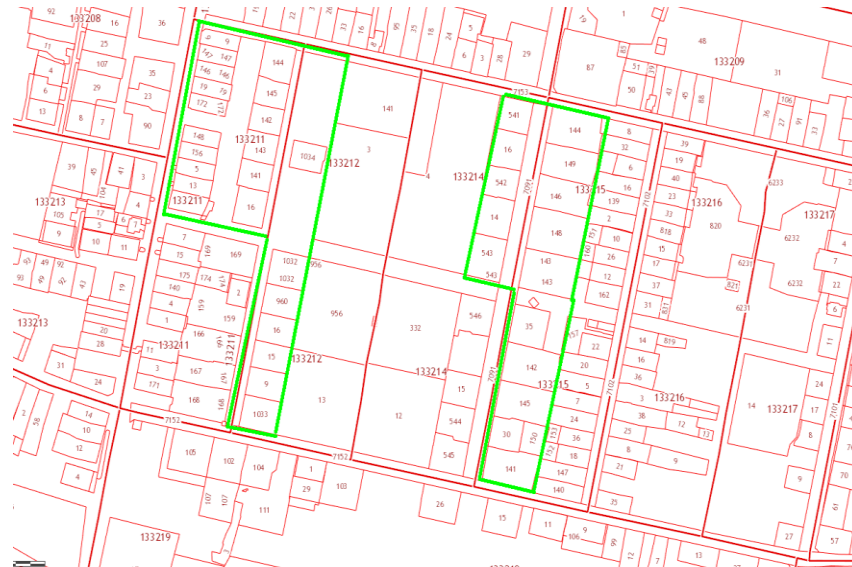
«Точечное вторжение»



- «Нежелательное соседство»
- Инсоляция?



Иллюстрация проблемы: «неликвидные остатки» с низкой инвестиционной привлекательностью для инвесторов

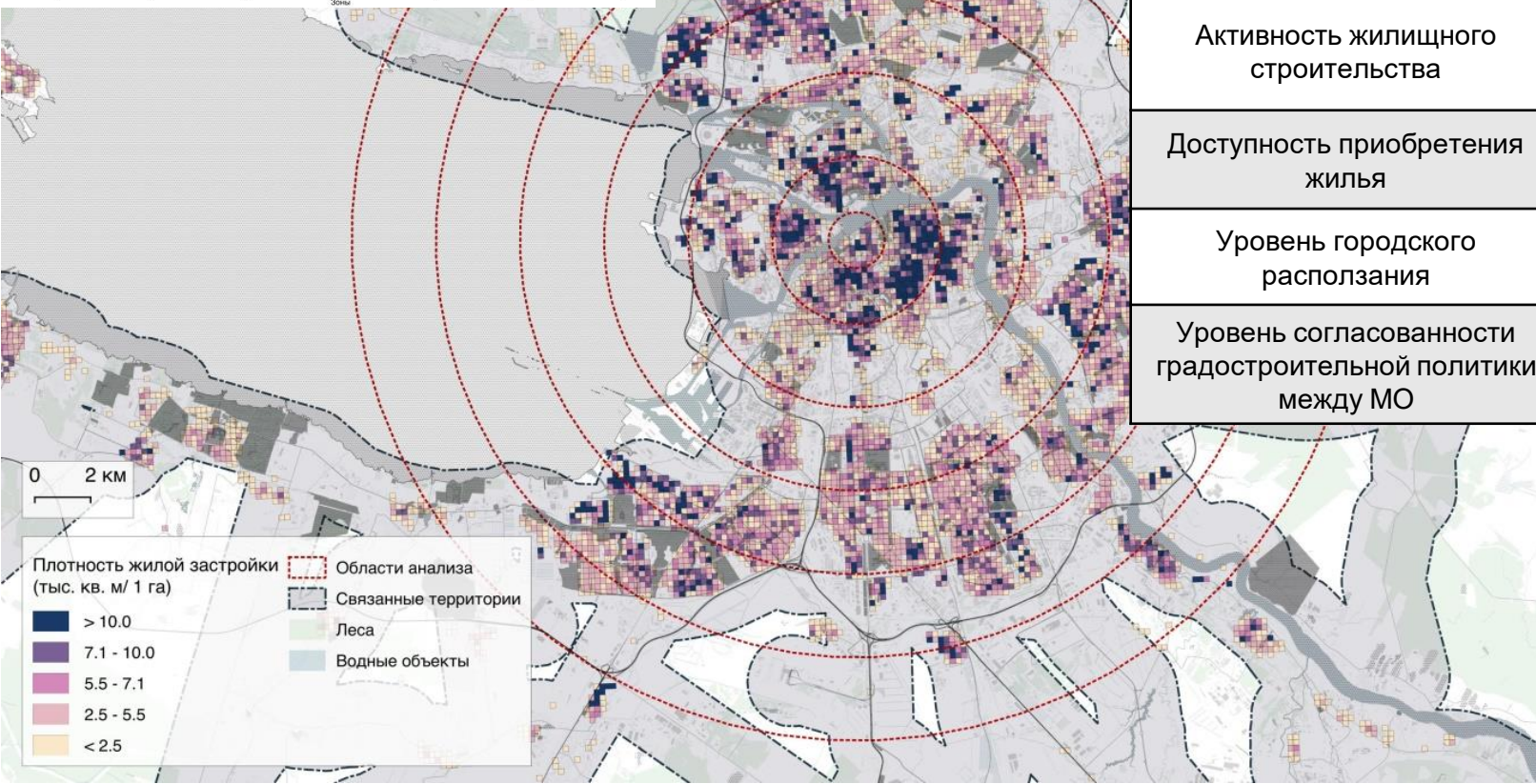
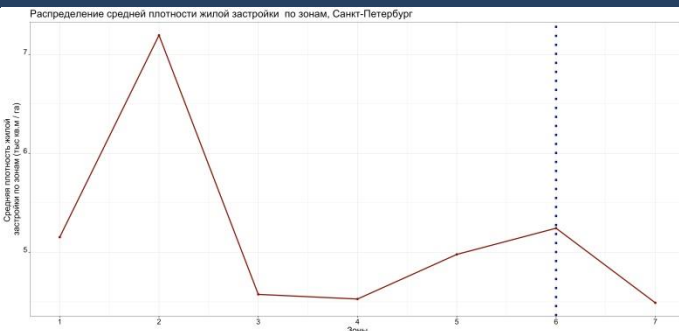


Источник: исследование ИЭГ «Город для жизни», выполненное в 2016 г.



Краткая характеристика градостроительного развития Санкт-Петербургской агломерации

(Основано на исследовании «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», выполненного ИЭГ по заказу АО "ДОМ.РФ")



Темпы роста населения в 2010-2016 гг.

Высокие (9,2% - до 6,3 млн чел.)

Активность жилищного строительства

Высокая (10 жил. ед. на 1000 населения в год)

Доступность приобретения жилья

Низкая (4,4 года)

Уровень городского разползания

Высокий (10 место из 17)

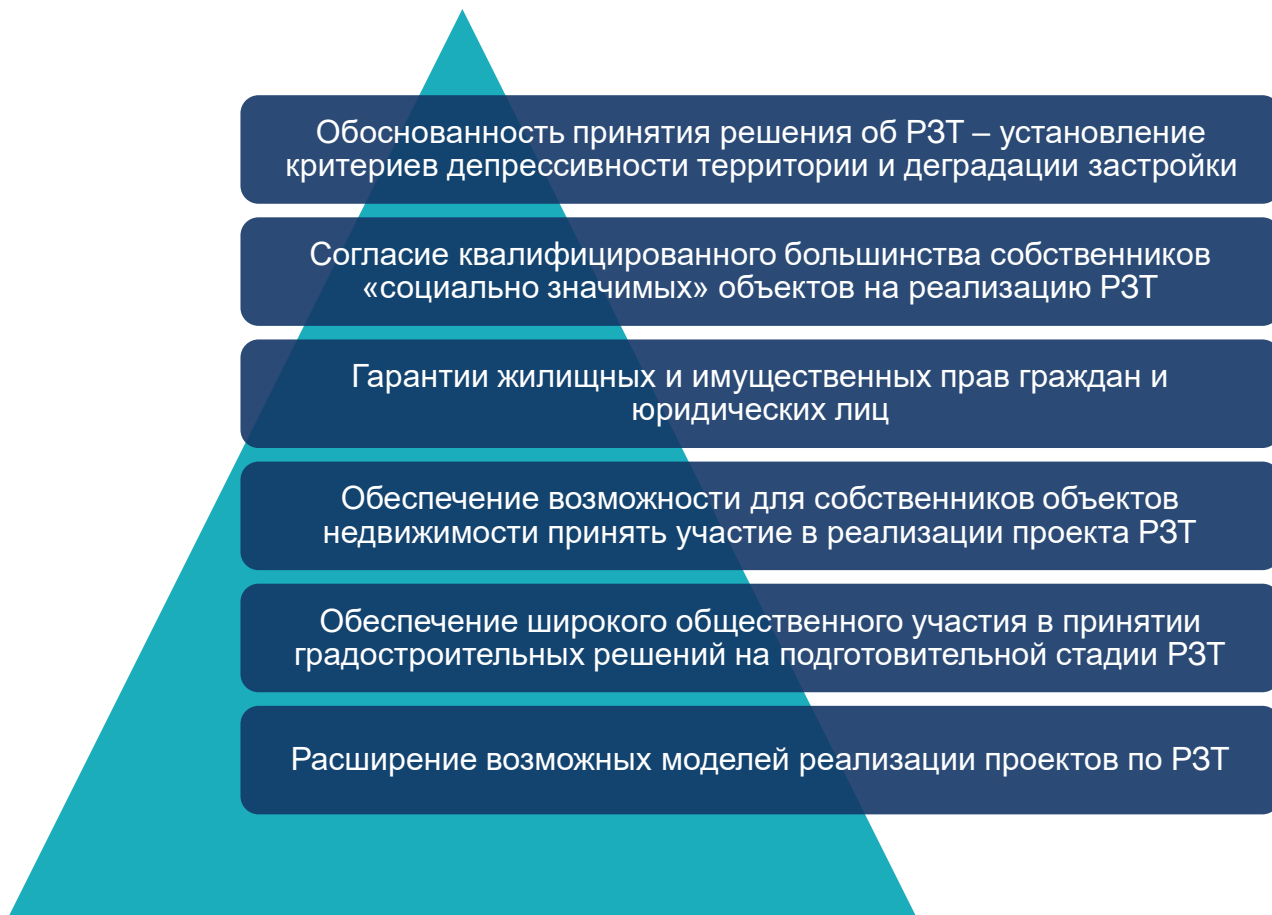
Уровень согласованности градостроительной политики между МО

Слабый (16 место из 17)

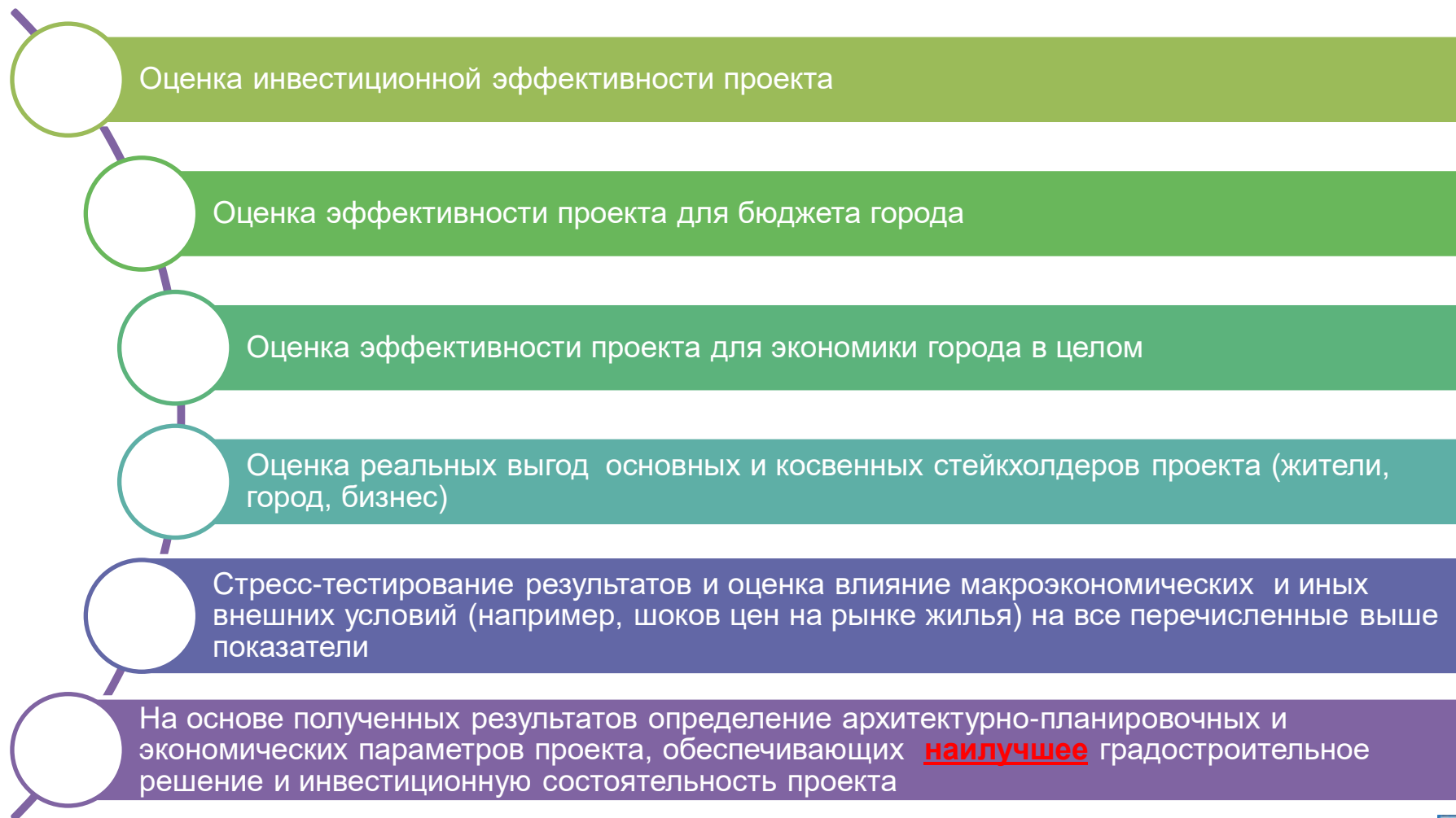
Правильная экономика и градостроительная комплексность проектов РЗТ могла бы обеспечить повышение качества городской среды и выгоды для всех стейкхолдеров



Предложение 4: установление новых законодательных принципов регулирования деятельности по развитию застроенных территорий



Предложение 5: проведение пространственно-экономического моделирования проектов РЗТ как инструмента формирования и реализации эффективных муниципальных программ по обновлению городской застройки



Предложение 6: использование инструментов стимулирования проектов РЗТ

Инструменты градостроительного регулирования:

- регулирование минимального размера земельного участка
- реализация параллельного проекта
- дифференцированные требования к обеспеченности инфраструктурой и парковками

Инструменты налогового регулирования:

- эффективное налогообложение по трем имущественным налогам в целях стимулирования необходимых видов использования земельных участков

Инструменты бюджетного и тарифного регулирования:

- использование принципов ГЧП/МЧП при реализации проектов РЗТ
- эффективное распределение инвестиционной нагрузки по созданию коммунальной инфраструктуры между проектом РЗТ и тарифами для всех потребителей в городе



Другие основные предлагаемые направления новой жилищной стратегии



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
- Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- Реформы, концепции, программы
- Инвестиционная деятельность
- Конкурсы и проекты ГЧП
- Развитие городов и регионов

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



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

НАШИ КОНТАКТЫ

Москва, ул. Тверская, 20, стр. 1

Тел.: +7(495) 363 50 47

mailbox@urbaneconomics.ru



www.urbaneconomics.ru