

# Наемное жилье - новая городская экономика и жилищная политика

*Проект реализован в рамках Целевого капитала Фонда «Институт экономики города» в 2016 г.*

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА



# Проект Фонда «Институт экономики города» «Наемное жилье - новая городская экономика и жилищная политика»

- ❖ Проект «Наемное жилье - новая городская экономика и жилищная политика» реализован в рамках Целевого капитала ИЭГ в 2016 г.
- ❖ Партнеры проекта: Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан и Уфимское городское агентство ипотечного кредитования
- ❖ Цель проекта - запуск процессов формирования рынка доступного наемного жилья в российских городах
- ❖ Проведен анализ нормативной базы регионов России, градостроительная и экономическая оценка 6 потенциальных проектов создания наемного дома в Уфе, Октябрьском и Салавате



# Состояние нормативной правовой базы развития наемного жилья в регионах России

- ❖ В 2014 году принято федеральное законодательство о наемном жилье, к настоящему времени в большинстве регионов практически сформирована региональная нормативная база:
  - в 19 регионах (22%) приняты все необходимые акты, в 6 регионах (7%) не принято ни одного НПА
  - в 20 регионах (23%) принято 1-3 НПА, в 40 субъектах (47%) принято 4-6 актов
  - в 46 регионах утвержден порядок установления максимального размера платы за наем жилых помещений по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, но лишь в 14 регионах такая плата установлена – от 45 руб. за 1 кв. м в мес. (Чечня) до 641 руб. за 1 кв. м в мес. (Магаданская область)



# Меры поддержки развития наемного жилья в регионах России

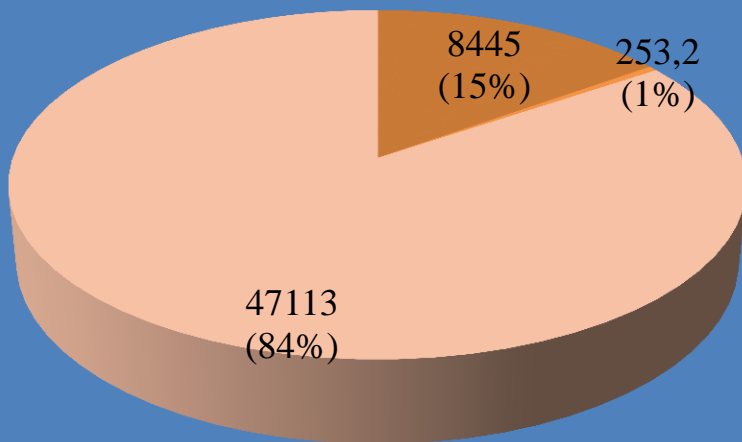
- ❖ В 51 регионе региональными программами предусмотрены меры поддержки наемного жилья, в 33 из них предусмотрены финансовые ресурсы для реализации таких мер: объем ресурсов в разных субъектах составляет от 10 млн руб. (ЯНАО) до 20 млрд рублей (Самарская область)
- ❖ Бюджетная поддержка развития наемного жилья предусмотрена в 22 регионах
- ❖ Целевые индикаторы предусматривают рост ввода наемного жилья и его доли в общем вводе жилья, повышение его доступности для населения



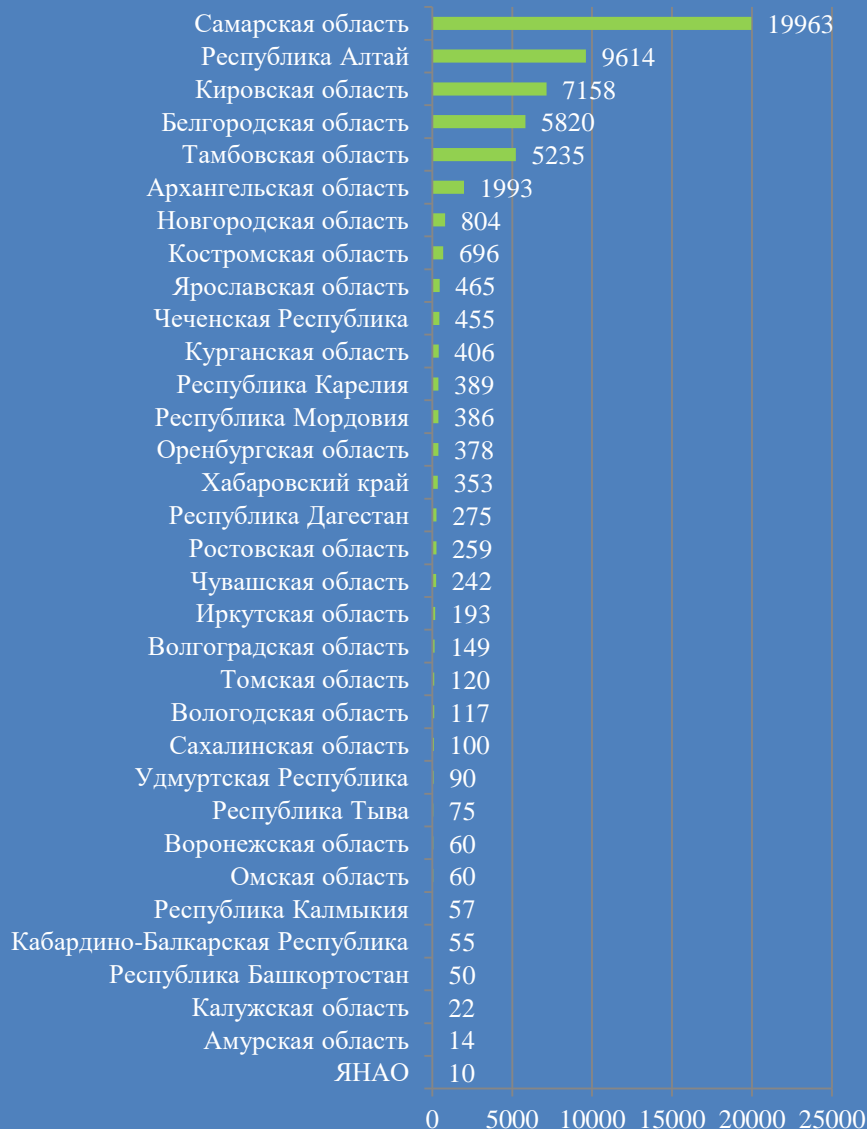
# Объемы финансовых ресурсов на развитие наемного жилья и бюджетная поддержка в регионах России

Общий объем ресурсов 56 млрд руб. до 2024 г. – в т.ч. 15% за счет бюджетных средств

Ресурсы для реализации мероприятий по развитию наемного жилья в региональных программах, млн руб.



■ Региональный бюджет    ■ Местный бюджет  
■ Внебюджетные источники



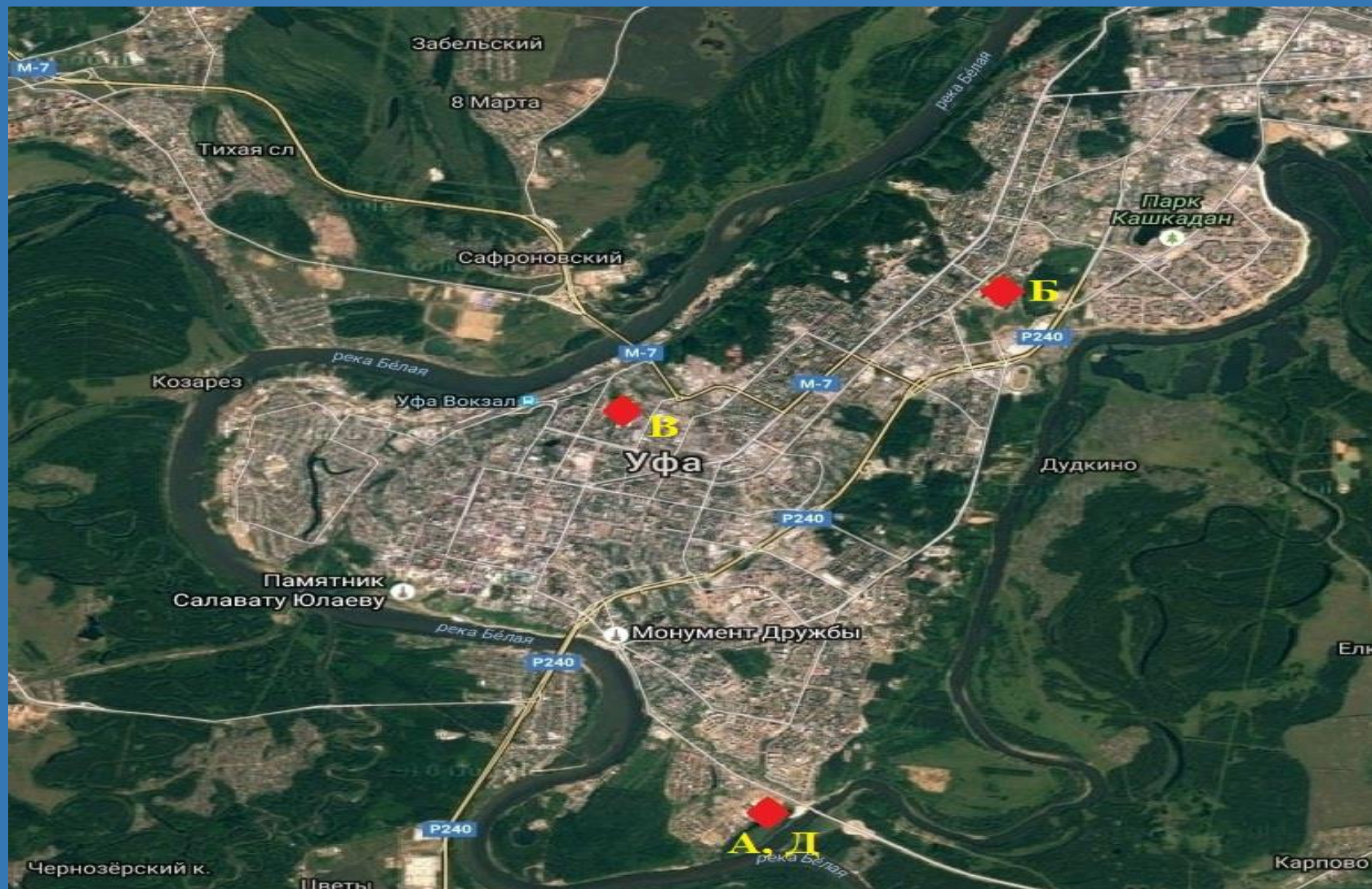
# Пилотные проекты в Уфе, Октябрьском и Салавате

Позиции	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьски й	Д Уфа	Е Салават
Вид дома	Два многоквартирных 25-этажных, 2-секционных монолитных дома	Многоквартирный 14-этажный, 2-секционный монолитный дом	Многоквартирный, 25-этажный	Многосекционное кирпичное жилое здание переменной этажности 3-5 этажей	Многоквартирный десятиэтажный 1-подъездный кирпичный дом	Многоквартирный пятиэтажный 7-секционный кирпичный дом
Общая площадь, кв.м	<b>24 000</b>	<b>7 050,7</b>	<b>10 314</b>	<b>7 877,7</b>	<b>3 404,8</b>	<b>6 802,5</b>
Количество квартир	<b>430</b>	<b>168</b>	<b>221</b>	<b>159</b>	<b>80</b>	<b>113</b>
Стадия	ГПЗУ	ГПЗУ	ГПЗУ	ГПЗУ	Введен в эксплуатацию	Строительство
Земля	Собственность	Аренда	Собственность	Аренда	Собственность ь	Аренда





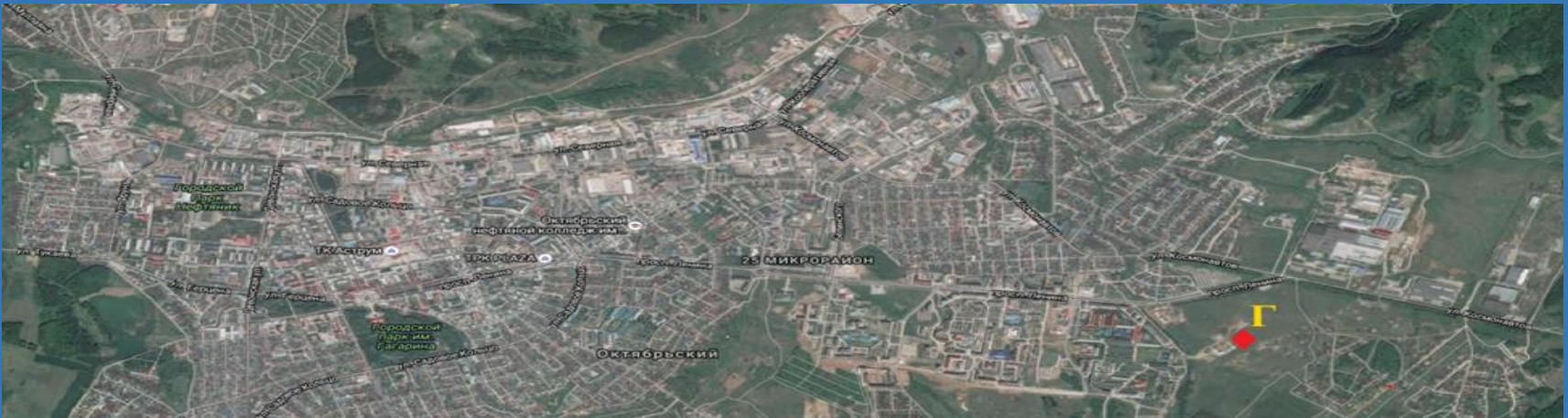
# Расположение площадок в Уфе





# Расположение площадок в Октябрьском и Салавате

## г. Октябрьский



## г. Салават





# Анализ градостроительного окружения и инвестиционная оценка потенциальных проектов

## ❖ Анализ градостроительного окружения:

- доступность социальной инфраструктуры - детские сады, поликлиники, школы и проч.
- доступность мест приложения труда
- доступность и плотность маршрутов общественного транспорта
- доступность мест с высокой плотностью застройки

## ❖ Инвестиционная оценка:

- сценарные расчеты платы за наем
- оценка конкуренции со стороны рынка найма и купли-продажи жилья в районе проекта



# Результаты анализа градостроительного окружения

Критерии анализа	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Доступность социальной инфраструктуры - детские сады, поликлиники, школы и проч.	3	1	2	1	3	3
Доступность мест приложения труда	3	1	1	2	3	3
Доступность и плотность маршрутов общественного транспорта	3	2	1	1	3	3
Доступность мест с высокой плотностью застройки	3	2	1	2	3	3
Сумма показателей	12	6	5	8	12	12
<b>Ранги площадок</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>



# Основные показатели инвестиционных проектов

Показатель	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Стоимость проекта, млн руб., в т.ч.	1 025	374	480	290	100	188
стоимость строительства	888	261	375	248	97	176
подключение к сетям	78	28	39	36	0,25	1,1
Стоимость строительства жилья, тыс. руб. на 1 кв. м жилья	37	37	36,3	31,5	28,6	26
Стоимость проекта, тыс. руб. на 1 кв. м жилья	42,7	53,4	46,6	36,7	29,4	27,6
Площадь жилья, тыс. кв. м	24000	7050	10314	7877	3404	6802
Количество квартир	430	168	221	159	80	113



# Условия сценарных расчетов ставок найма

№	Сценарий	Параметры сценария		
		Налоговые льготы	Инвестиционные субсидии	Компенсация %
1	«Без поддержки»	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствует
2	«Налоговая поддержка»	Налог на землю и налог на имущество – 0%	Отсутствуют	Отсутствует
3	«Налоговая и инвестиционная поддержка»	Налог на землю и налог на имущество – 0%	Безвозвратная субсидия на строительство в размере 50% стоимости проекта	Отсутствует
4	«Налоговая и инвестиционная поддержка + льготный кредит»	Налог на землю и налог на имущество – 0%	Безвозвратная субсидия на строительство в размере 50% стоимости проекта	Компенсация 50% расходов на оплату % по долгосрочному кредиту





# Ставки платы за наем при различных сценариях, руб. за 1 кв. м в месяц (окупаемость 20 лет, ставка дисконта 10%)

Сценарий	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
«Без поддержки»	532	650	575	460	387	345
«Налоговая поддержка»	495	609	537	430	350	320
«Налоговая и инвестиционная поддержка»	250	300	268	220	185	166
«Налоговая и инвестиционная поддержка + льготный кредит»	179	209	190	160	136	120



# Квартирография проектов

Сценарий	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
1 комната	330 квартир 37 кв. м	12 квартир 38 кв. м	123 квартир 38 кв. м	64 квартиры 43 кв. м	40 квартир 33 кв. м	47 квартир 44 кв. м
2 комнаты	94 квартир 47 кв. м	22 квартир 60 кв. м	98 квартир 58 кв. м	59 квартир 61 кв. м	21 квартира 46 кв. м	46 квартир 68 кв. м
3 комнаты	47 квартир 59 кв. м	25 квартир 80 кв. м		12 квартир 67 кв. м	19 квартир 58 кв. м	20 квартир 79 кв. м
4 комнаты	47 квартир 97 кв. м					
Студия	-	108 квартир 30 кв. м		24 квартиры 30 кв. м		



# Конкурентное окружение проектов: рынки найма и купли-продажи жилья в районе проектов

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
<b>Плата за наем в районе проекта, руб. в месяц</b>						
1 комната	11 000	13 000	16 000	8 000	11 667	7 750
2 комнаты	16 000	19 000	20 000	11 000	16 000	8 250
3 комнаты	20 000	25 000	35 000	14 000	20 500	11 500
<b>Средняя цена жилья в многоквартирных домах в районе проекта</b>						
Первичный рынок	54 000	59 500	63 000	39 000	53 725	33 800
Вторичный рынок	60 000	65 000	80 000	42 000	64 923	34 700
<b>Средний ипотечный платеж (кредит - 70%, срок 15 лет, ставка 12%), руб. в месяц (при покупке квартир сопоставимой площади на первичном рынке)</b>						
1 комната	24 020	27 063	28 354	20 211	21 546	17 945
2 комнаты	30 707	42 575	43 854	28 383	29 786	27 663
3 комнаты	38 069	57 035		31 528	37 265	32 179



# Оценка конкуренции со стороны рынка найма и купли-продажи жилья в районе проекта: сценарий «Без поддержки»

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
<b>Плата за наем в проекте, руб. в месяц</b>						
1 комната	19717	24633	21563	19863	12932	15262
2 комнаты	25206	38753	33350	27893	17878	23526
3 комнаты	31250	51916	-	30985	22367	27367
4 комнаты	51482	-	-	-	-	-
Студия	-	19786	-	13959	-	-
<b>Превышение платы за наем в проекте по сравнению с рыночной платой за наем в районе проекта, %</b>						
1 комната	79%	89%	35%	148%	11%	97%
2 комнаты	58%	104%	67%	154%	12%	185%
3 комнаты	56%	108%		121%	9%	138%
<b>Превышение платы за наем в проекте над ипотечным платежом при покупке аналогичной квартиры в районе проекта, %</b>						
	-18%	-9%	-24%	-2%	-40%	-15%





# Оценка конкуренции со стороны рынка найма и купли-продажи жилья в районе проекта: сценарий «Налоговая поддержка»

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Плата за наем в проекте, руб. в месяц						
1 комната	18346	23080	20138	18567	11695	14156
2 комнаты	23453	36309	31146	26074	16168	21821
3 комнаты	29076	48641	-	28964	20228	25384
4 комнаты	47901	-	-	-	-	-
Студия	-	18538	-	13048	-	-
Превышение платы за наем в проекте по сравнению с рыночной платой за наем в районе проекта, %						
1 комната	67%	78%	26%	132%	0%	83%
2 комнаты	47%	91%	56%	137%	1%	165%
3 комнаты	45%	95%	-	107%	-1%	121%



# Оценка конкуренции со стороны рынка найма и купли-продажи жилья в районе проекта: сценарий «Налоговая и инвестиционная поддержка»

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Плата за наем в проекте, руб. в месяц						
1 комната	9266	11369	10050	9500	6182	7343
2 комнаты	11845	17886	15544	13340	8546	11320
3 комнаты	14685	23961		14819	10692	13168
4 комнаты	24193	-	-	-	-	-
Студия	-	9132	-	6676	-	-
Превышение платы за наем в проекте по сравнению с рыночной платой за наем в районе проекта, %						
1 комната	-16%	-13%	-37%	19%	-47%	-5%
2 комнаты	-26%	-6%	-22%	21%	-47%	37%
3 комнаты	-27%	-4%	-	6%	-48%	15%



# Оценка конкуренции со стороны рынка найма и купли-продажи жилья в районе проекта:

## сценарий «Налоговая и инвестиционная поддержка + льготный кредит»

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Плата за наем в проекте, руб. в месяц						
1 комната	6634	7921	7125	6909	4544	5309
2 комнаты	8481	12461	11020	9702	6283	8183
3 комнаты	10514	16693		10777	7860	9519
4 комнаты	17322	-	-	-	-	-
Студия	-	6362		4855	-	-
Превышение платы за наем в проекте по сравнению с рыночной платой за наем в районе проекта, %						
1 комната	-40%	-39%	-55%	-14%	-61%	-32%
2 комнаты	-47%	-34%	-45%	-12%	-61%	-1%
3 комнаты	-47%	-33%	-	-23%	-62%	-17%



## Плата за коммунальные услуги, руб. в месяц

Сценарий	Уфа	Октябрьский	Салават
1 комната (2 чел.)	2953	3058	3241
2 комнаты (3 чел.)	4377	4594	4803
3 комнаты (4 чел.)	5699	5752	6083
4 комнаты (4 чел.)	6566	6566	6566
Студия (1 чел.)	1814	1812	1812





# Выводы по результатам анализа градостроительного окружения и инвестиционной оценки

- ❖ В Уфе и Салавате плата за наем даже в сценарии «Без поддержки» ниже, чем ипотечный платеж за аналогичную квартиру в районе проекта (от 9% (проект Б) до 40% (проект Д). В Октябрьском плата за наем равна ипотечному платежу, а рыночные ставки найма крайне низки по сравнению с обоими показателями.
- ❖ Во всех городах плата за наем в наемном доме в сценарии «Без поддержки» превышает рыночные ставки найма в районе проекта (от 26% (проект В) до 185% (проект Е).
- ❖ Ценовая конкуренция с наймом на теневом рынке может быть обеспечена в сценарии «Налоговая поддержка» в проектах В (только по 1-к. квартирам при условии субсидирования нанимателей) и Д (по всем квартирам и без субсидий).
- ❖ Конкретные параметры инвестиционной поддержки могут быть уточнены как по объему (например, чтобы разница с рыночными ставками была в пределах 10%), так и по формату – сценарий 3 предполагает одномоментную поддержку, а сценарий 4 – также и распределенную на 20 лет через компенсацию 50% расходов по % по ипотечному кредиту. Эти виды поддержки взаимозаменяемы.
- ❖ Все рассмотренные проекты в Уфе могут быть реализованы при более или менее разумном объеме поддержки. Проекты в Октябрьском и Салавате требуют большей поддержки относительно проектов в Уфе.



## Общие выводы

- ❖ Во всех рассмотренных проектах плата за наем ниже ипотечного платежа, но выше средних рыночных ставок найма жилья
- ❖ Предоставление налоговых льгот по налогу на землю и на имущество организаций позволяет обеспечить ценовую конкуренцию легального найма с наймом на теневом рынке и не требует прямых расходов бюджетов
- ❖ Оптимальные параметры поддержки должны определяться для каждого проекта индивидуально как по объему, так и по формату
- ❖ Более высокие качественные характеристики легального наемного жилья и защита прав нанимателя обеспечивают его неценовые преимущества по сравнению с наймом на теневом рынке, что со временем снизит проблему ценовых преимуществ такого найма



# 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» входит в **ТОП-50** лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга по направлению «Социальная политика»  
**2015 Global Go To Think Tank Index**

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

**Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов**

## НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва  
ул. Тверская, 20, стр. 1

[www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

[mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

тел./факс: +7(495) 363 50 47  
+7(495) 787 45 20

[facebook.com/UrbanEconomics](https://facebook.com/UrbanEconomics)  
[twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu)

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

