

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

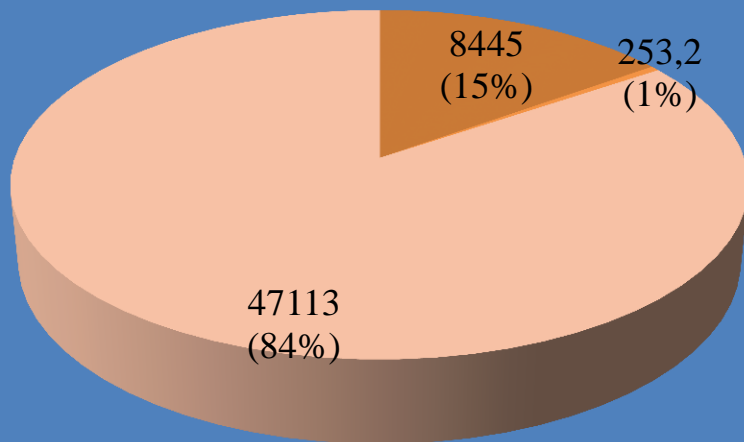
- ❖ В 51 регионе региональными программами предусмотрены меры поддержки наемного жилья, в 33 из них предусмотрены финансовые ресурсы для реализации таких мер: объем ресурсов в разных субъектах составляет от 10 млн руб. (ЯНАО) до 20 млрд рублей (Самарская область)
- ❖ Бюджетная поддержка развития наемного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



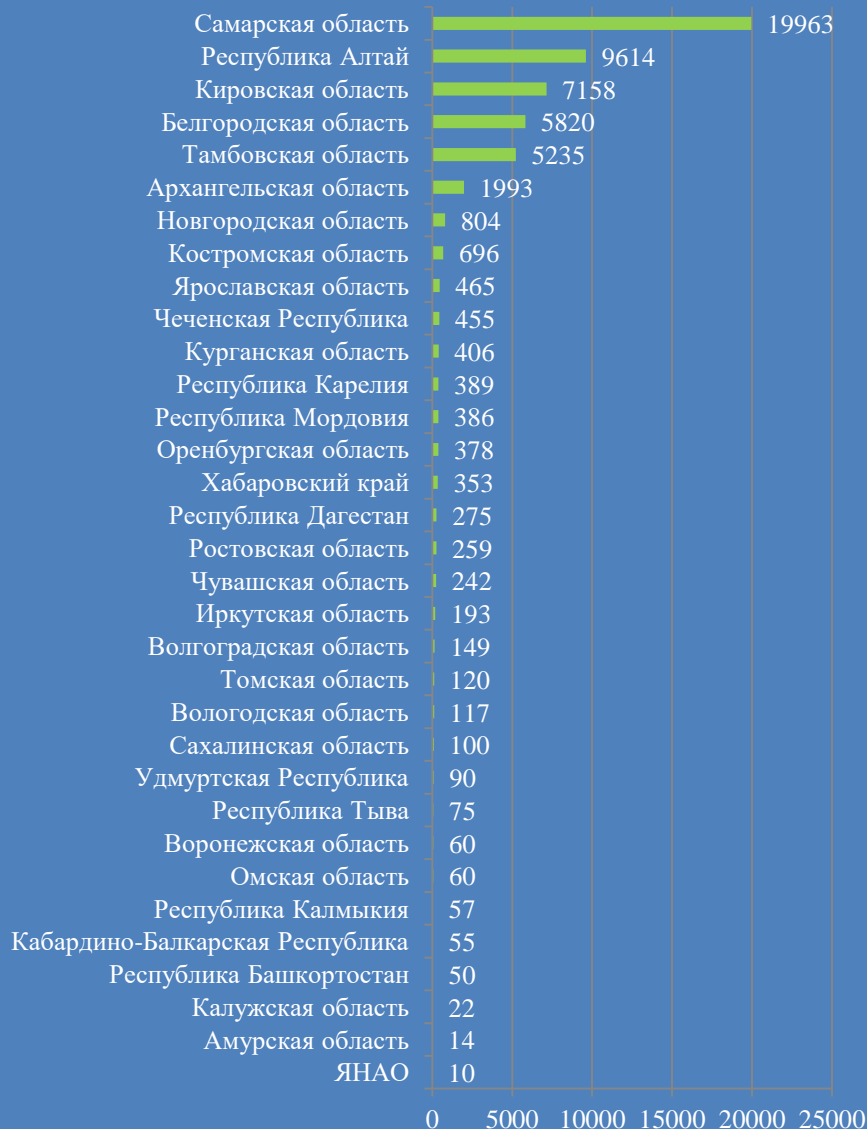
Объемы финансовых ресурсов на развитие наемного жилья и бюджетная поддержка в регионах России

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

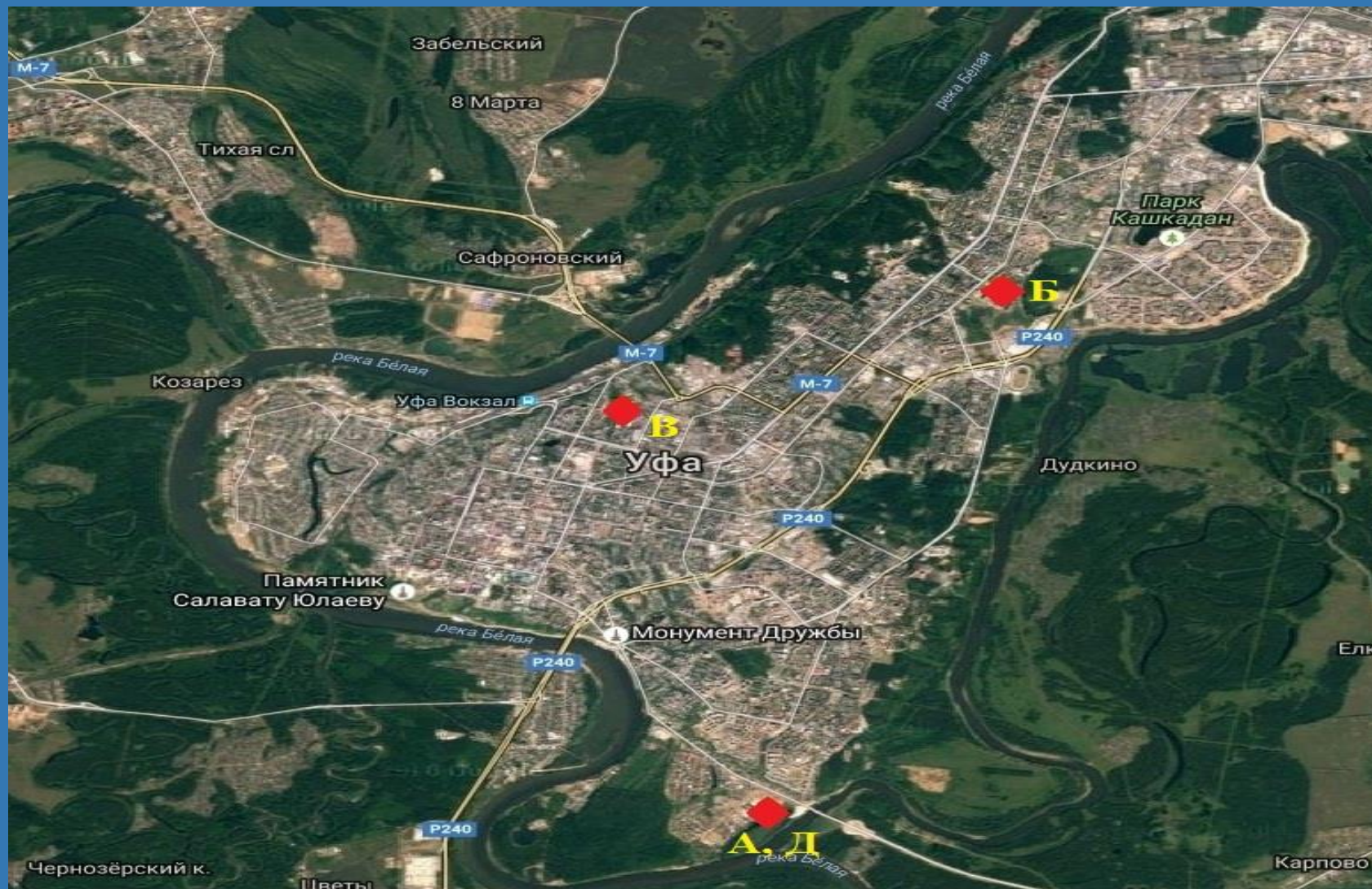


Пилотные проекты в Уфе, Октябрьском и Салавате

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	24 000	7 050,7	10 314	7 877,7	3 404,8	6 802,5
Количество квартир	430	168	221	159	80	113
Стадия	ГПЗУ	ГПЗУ	ГПЗУ	ГПЗУ	Введен в эксплуатацию	Строительство
Земля	Собственность	Аренда	Собственность	Аренда	Собственность ь	Аренда



Расположение площадок в Уфе



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
Ранги площадок	4	2	1	3	4	4



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
Плата за наем в районе проекта, руб. в месяц						
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
Средняя цена жилья в многоквартирных домах в районе проекта						
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
Средний ипотечный платеж (кредит - 70%, срок 15 лет, ставка 12%), руб. в месяц (при покупке квартир сопоставимой площади на первичном рынке)						
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
Плата за наем в проекте, руб. в месяц						
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	-	-
Превышение платы за наем в проекте по сравнению с рыночной платой за наем в районе проекта, %						
1 комната	79%	89%	35%	148%	11%	97%
2 комнаты	58%	104%	67%	154%	12%	185%
3 комнаты	56%	108%		121%	9%	138%
Превышение платы за наем в проекте над ипотечным платежом при покупке аналогичной квартиры в районе проекта, %						
	-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.urbanecomomics.ru

mailbox@urbanecomomics.ru

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

facebook.com/UrbanEconomics
twitter.com/UrbanEconRu

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

