



Фонд «Институт экономики города»

институт
экономики
города

Арендное жилье Возможности и перспективы

Казань, 2025 г.

Наемное жилье: преимущества для города, граждан и бизнеса



Собственность vs. Наем жилья в крупнейших мегаполисах мира

Мегаполис	Собственность	Наем
Нью-Йорк	33%	67%
Париж	29%	71%
Лондон	57%	43%
Москва	85%	15%*

*Оценка ИЭГ



Зaintересованность публичных и частных партнеров в создании доступного наемного жилья

**Публичный партнер -
публично-правовое образование
(например, город или регион)**

Мотивация публичного партнера:

1 Реализация на территории города, региона крупного проекта по развитию промышленного, в том числе высокотехнологичного, производства

2 Развитие человеческого капитала, научного и исследовательского потенциала города, региона

3 Обеспечение притока трудовых мигрантов для сокращения дефицита рабочей силы в строительстве, ЖКХ

Партнерство по
созданию доступного
наемного жилья для:



РАБОТНИКОВ
ПРЕДПРИЯТИЙ



СТУДЕНТОВ,
ПРЕПОДАВАТЕЛЕЙ,
НАУЧНЫХ РАБОТНИКОВ И
ИССЛЕДОВАТЕЛЕЙ



ТРУДОВЫХ МИГРАНТОВ В
СФЕРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖКХ

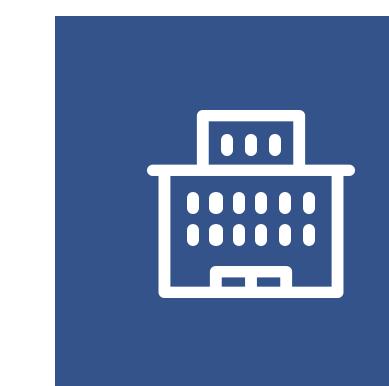


**Частный партнер -
"социальный инвестор"**

Мотивация частного партнера:



Предприятия привлекают
работников необходимой
квалификации из других регионов



Университеты, инновационные научно-технические центры обеспечивают жильем иногородних студентов, преподавателей и исследователей



Застройщики, строительные компании, управляющие организации, коммунальные предприятия привлекают трудовых мигрантов - работников различных специальностей

Актуальность поддержки найма с последующим приобретением в собственность

«Значительная часть граждан, которая была намерена улучшить жилищные условия с помощью льготной ипотеки, уже это сделала»... «далеко не все могут купить квартиру или дом, поэтому регионам при поддержке Правительства нужно активизировать строительство жилья, которое сдаётся внаём, причём предусмотрев возможность его последующего приобретения с помощью льготной ипотеки или в рассрочку. Для реализации этого предложения понадобится принять нормативные акты»*.

Выступление Президента Российской Федерации на заседании
Президиума Государственного Совета 21 июня 2022 года



Взгляд на городское планирование и жилищную политику в российских городах

- ✓ **Предложение жилья только в собственность**
- ✓ **«Доступное» жилье понимается как массовое жилье на периферии**
- ✓ **Целевые индикаторы государственных программ – количество введенных квадратных метров, отсутствуют качественные параметры и параметры доступности**
- ✓ **Государственная поддержка только собственности – в России 334 млрд руб. в год только на имущественные налоговые вычеты при приобретении жилья в собственность (эквивалентно стоимости строительства 4 млн кв. м наемного жилья)**
- ✓ **Градостроительные решения принимаются, в первую очередь, в интересах инвесторов**



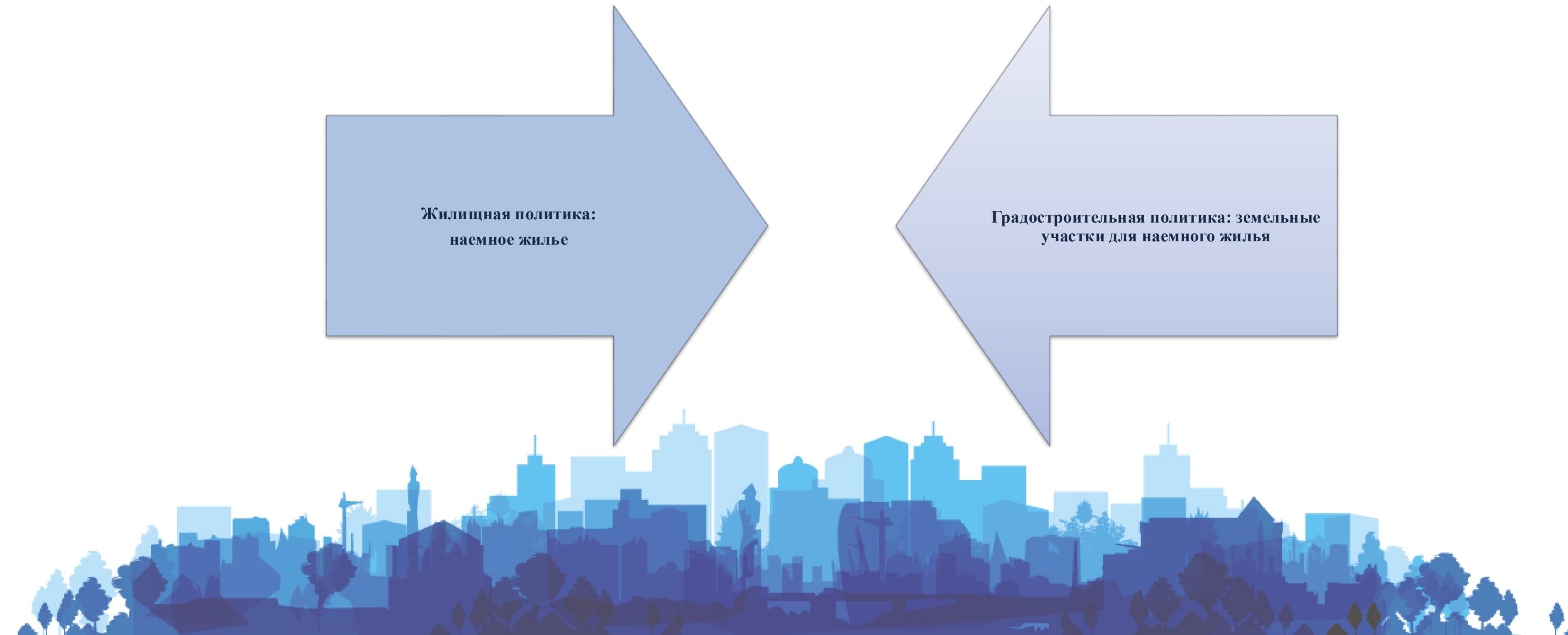
Городская политика по формированию рынка доступного наемного жилья: план действий и возможные инструменты

1

Обеспечить четкую связь между целевыми показателями создания наемного жилья и градостроительными решениями (через генеральный план, ПЗЗ, программы развития инфраструктуры), т.е. обеспечить градостроительные возможности для создания наемного жилья

Жилищная политика:
наемное жилье

Градостроительная политика: земельные
участки для наемного жилья



Городская политика по формированию рынка доступного наемного жилья: план действий и возможные инструменты

2

Разработать пакет мер поддержки инвесторов в наемное жилье:

- ✓ Освободить собственников земельных участков наемных домов от уплаты земельного налога, минимизировать арендную плату за такие земельные участки (в случае аренды)
- ✓ Освободить собственников наемных домов от уплаты налога на имущество организаций
- ✓ Предусмотреть приоритет включения в инвестиционные программы организаций коммунального комплекса проектов по наемному жилью (бесплатное подключение)
- ✓ Сформировать план проведения аукционов на право заключить договор освоения земельного участка в целях строительства наемного дома

3

Разработать пакет мер поддержки **граждан-нанимателей**:

- ✓ Предоставление адресных субсидий гражданам с низкими доходами
- ✓ Содействие в выборе квартиры, заключении договора найма
- ✓ Проведение информационной работы



Городская политика по формированию рынка доступного наемного жилья: план действий и возможные инструменты

4

Создать специализированную организацию – единого оператора развития наемного жилья со следующим функционалом:

- ✓ Формирование спроса – ведение реестра граждан
- ✓ Выполнение функций заказчика (застройщика)
- ✓ Обеспечение инфраструктурой (совместно с коммунальными организациями)
- ✓ Организация финансирования (привлечение рыночного финансирования, а также предоставление льготного финансирования)
- ✓ Организация аукционов на право заключения договора о создании наемного дома с частным инвестором
- ✓ Собственник наемного дома
- ✓ Наймодатель по договорам некоммерческого найма и найма



Успешный опыт концессий в образовательной сфере

Ключевые достижения:

Создание новых объектов образования в различных регионах России

Формирование эффективной модели сотрудничества государства и бизнеса

Отработан механизм финансирования строительства и эксплуатации объектов

Нормативная база:

Постановление Правительства РФ от 22.02.2021 № 247

Постановление Правительства РФ от 28.07.2021 № 1268

Государственная программа "Развитие образования"

Финансовая поддержка:

Субсидирование инвестиционных расходов

Платежи концедента за создание объектов



Преимущества концессионной модели

Для публичной стороны:

1. Сохранение имущества в публичной собственности
2. Контроль за назначением и использованием объектов
3. Возможность изъятия при нарушении условий

Для частного инвестора:

1. Доступ к земельным участкам
2. Объединение с бюджетными инвестициями
3. Разделение рисков с государством

Системные эффекты:

1. Развитие и легализация рынка арендного жилья
2. Улучшение демографических показателей
3. Повышение качества управления объектами
4. Расширение источников финансирования



Финансовая модель и перспективы развития

Отличия от образовательных
проектов:

1. Наличие внебюджетного компонента доходов
2. Возможность минимизации бюджетной поддержки
3. Потенциал получения платы от концессионера

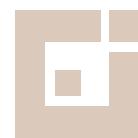
Преимущества модели:

1. Снижение нагрузки на бюджеты
2. Повышение экономической эффективности
3. Стимулирование предпринимательской инициативы

Компетенции Фонда

«Институт экономики города»:

1. Разработка региональных и муниципальных программ
2. Формирование нормативной базы
3. Создание финансовых моделей
4. Адаптация под специфику региона и муниципалитета



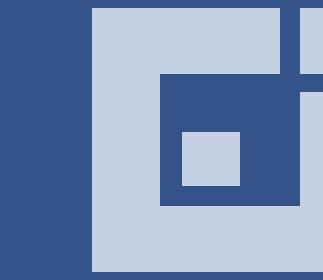
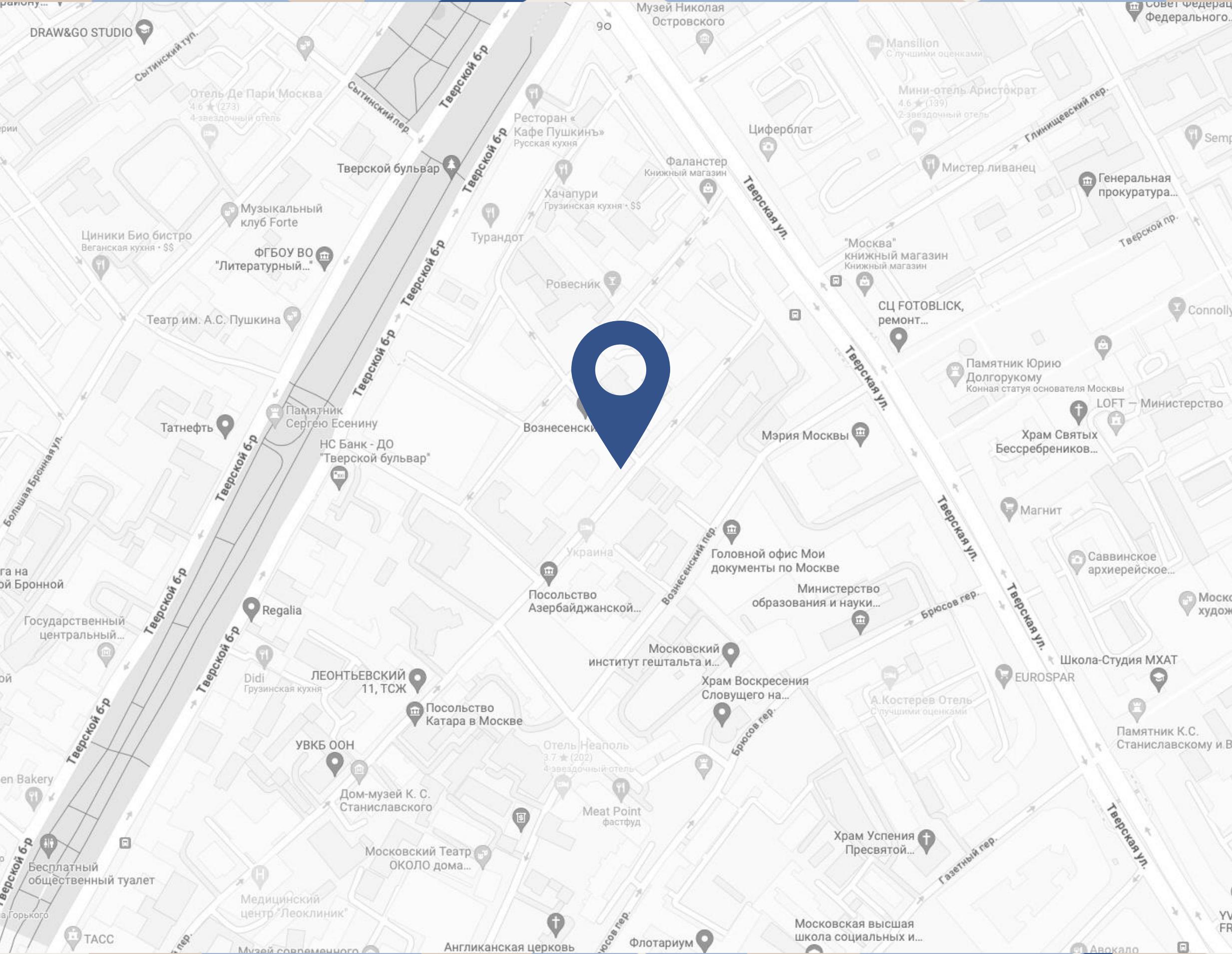
СТРУКТУРА МОДЕЛИ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ НАЕМНОГО ДОМА

Для расчета экономической эффективности проекта строительства наемного дома используется модель дисконтированных денежных потоков (модель DCF), т.е. прогнозируются финансовые потоки в каждый год реализации проекта с учетом ставки дисконтирования (требуемой нормы доходности).



Организационно-финансовая модель создания наемного жилищного фонда в городе





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbanconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

