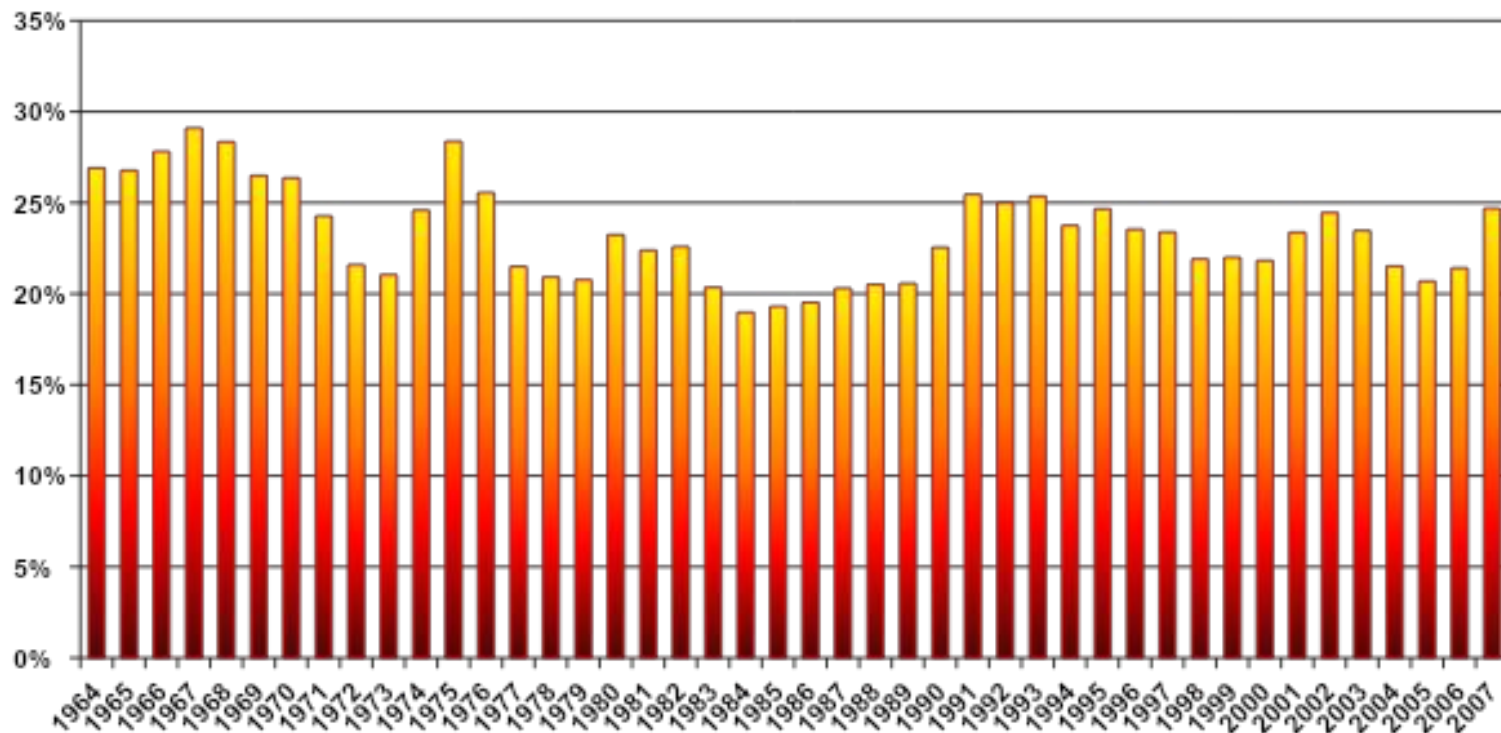


**Государство и жилищный вопрос. Арендное жилье**

**Сергей Дьячков, DSO Consulting**  
[www.dso-consulting.ru](http://www.dso-consulting.ru)

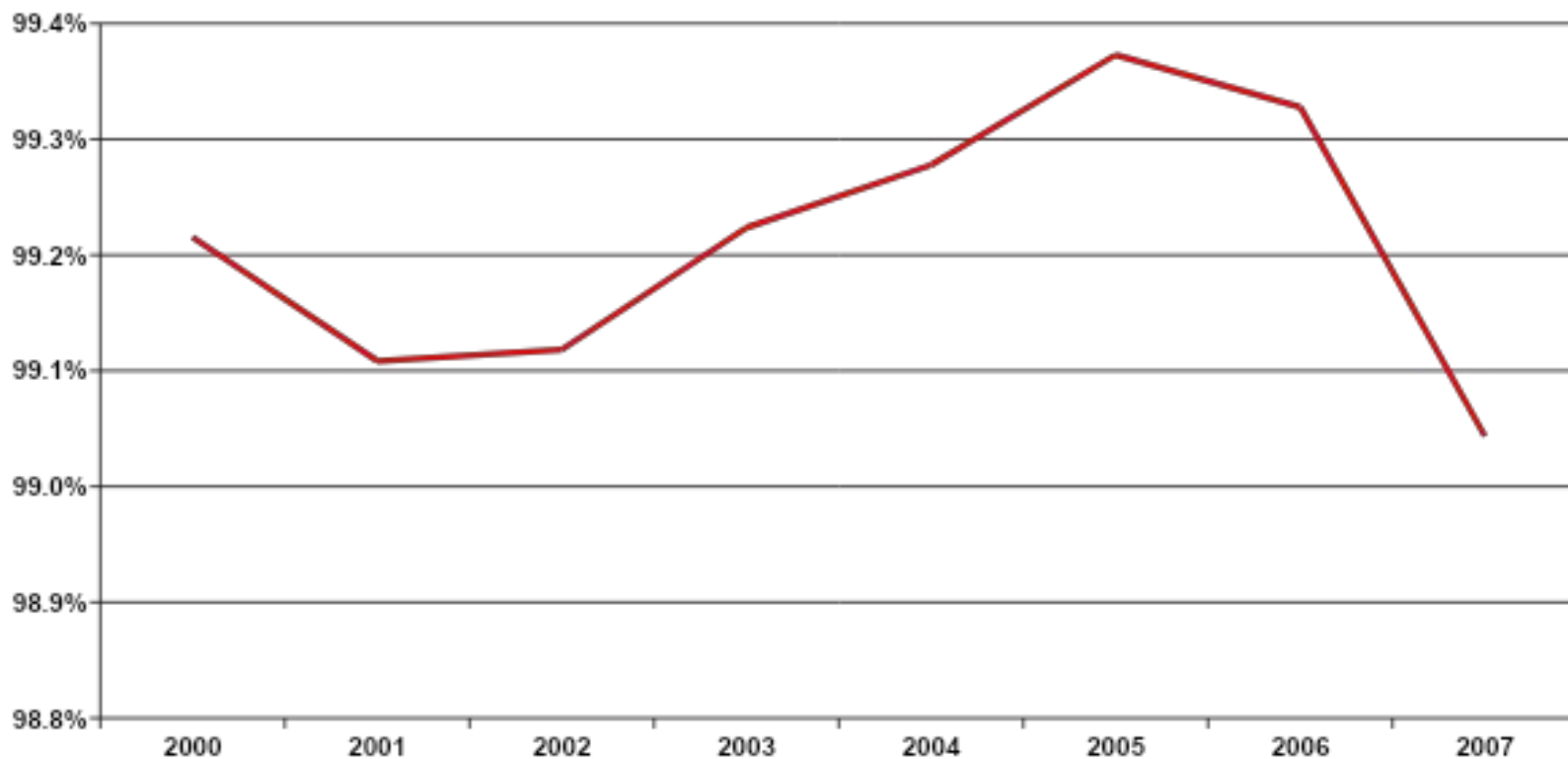
## Соединенные Штаты Америки

Государство финансирует ныне лишь около 25% всего ввода строительных объектов в США

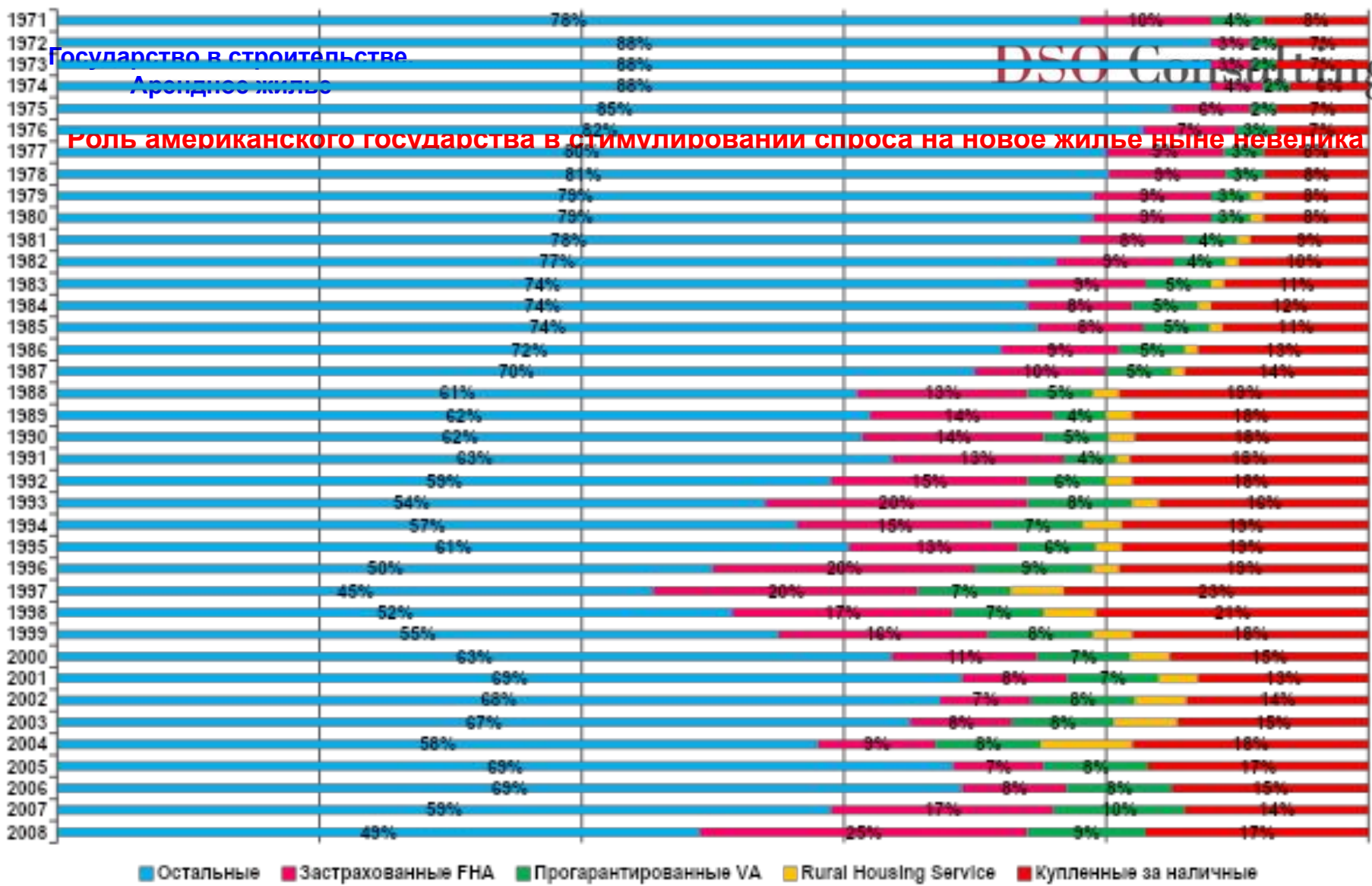


Доля государства в объемах ввода строительных объектов в США в 1964-2007 гг.  
(U.S. Census Bureau)

**99% всего жилья, вводимого в США, – частное. Государство строит лишь многосемейные дома**



Доля частного сектора в долларовых объемах ввода жилья в США в 2000-2007 гг.  
(U.S. Census Bureau)



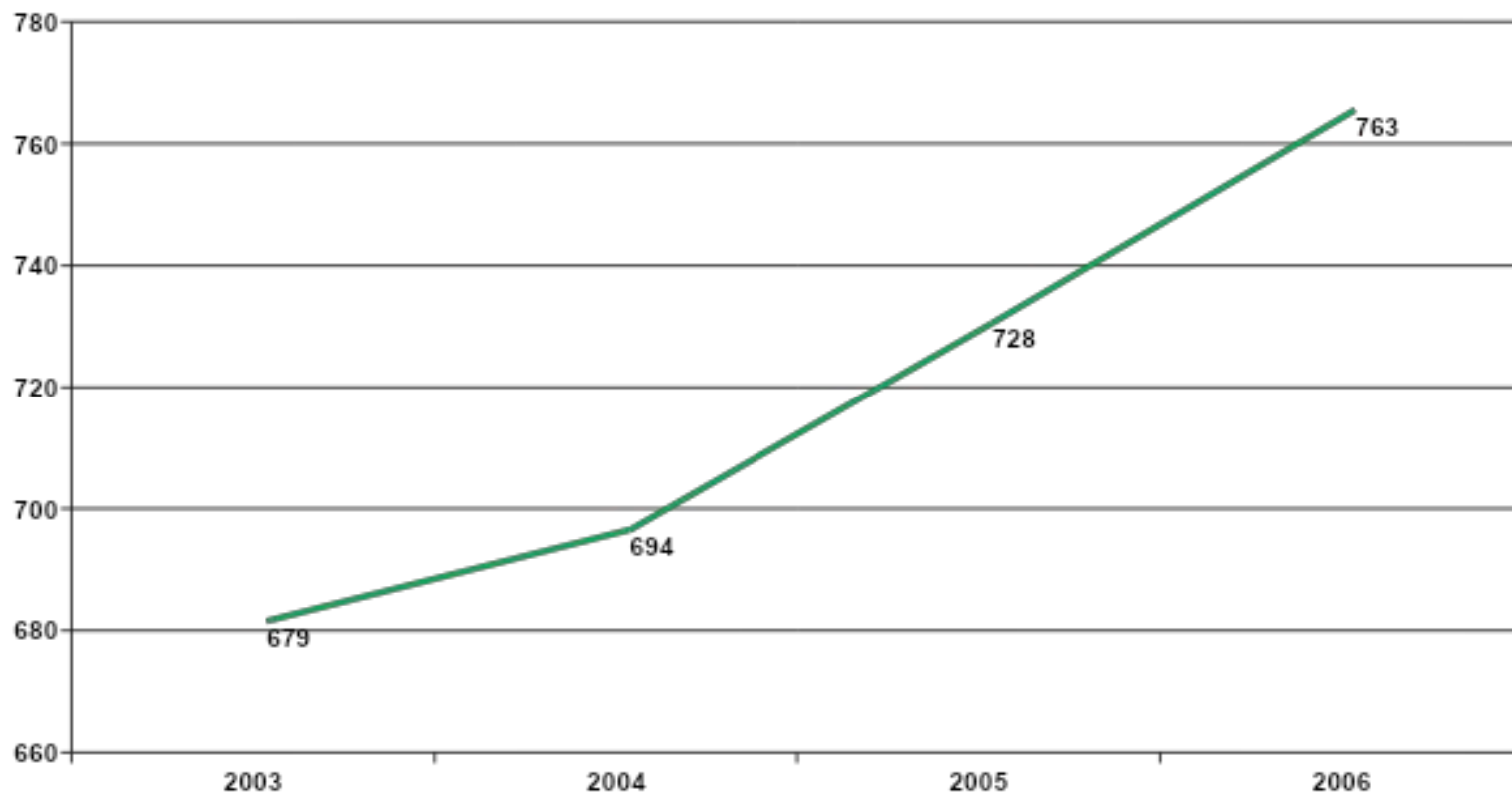
Структура ввода односемейных частных домов в США по типам финансирования в 1971-2008 гг. (U.S. Census Bureau)

**Более 30% американских домохозяйств сегодня живут в съемном жилье**



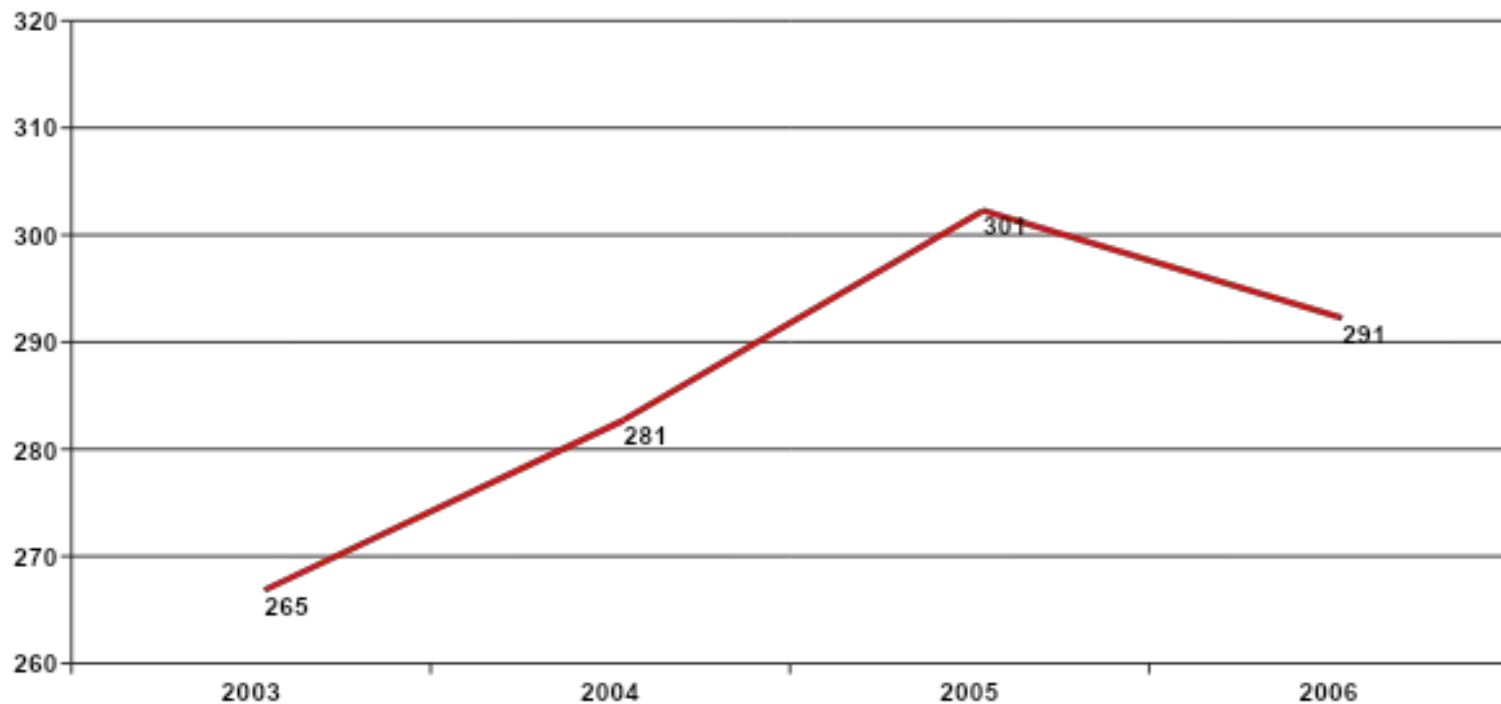
Структура занятого фонда домов США в разрезе «собственность / аренда»  
(U.S. Census Bureau)

**Более 30% американских домохозяйств сегодня живут в съемном жилье**



Средние ставки аренды жилья в США, долл. в месяц за квартиру  
(U.S. Census Bureau)

**В годы перед «Великой рецессией» соотношение стоимости жилья и ставок аренды (рентный мультипликатор) в США превышало 20 лет**



**Соотношение средней стоимости односемейного жилого дома и среднемесячной ставки аренды квартиры в США в 2003-2006 гг. (U.S. Census Bureau)**



**Базовая модель участия государства США в национальном жилищном строительстве –  
непрямое (через гарантии и страховки, а также через участие в ипотечном рынке)  
финансирование.**

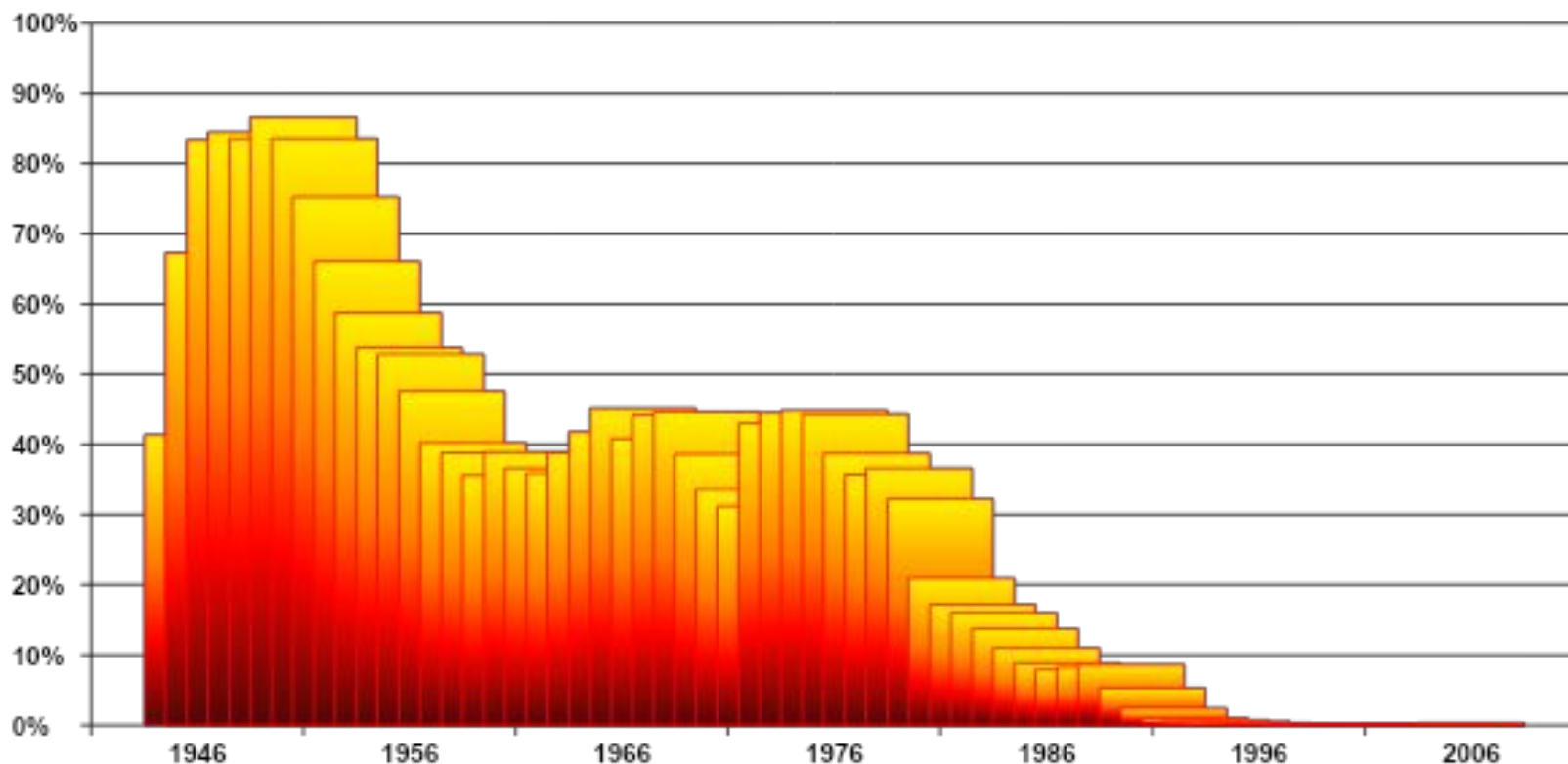
**Доля жилых домов, строящихся по прямому государственному заказу, не превышает ныне  
1% от общей финансовой емкости рынка строящихся в США жилых домов.**

**При этом государство финансирует значительные объемы строительства транспортной и  
коммунальной инфраструктуры страны.**

**Более 30% американских семей живут в съемном жилье, и эта доля почти не снижается  
уже тридцать лет. В 2006-2007 гг. отношение средней суммы расходов на аренду жилья к  
доходам среднего домохозяйства США (50,2 тыс. долл. в год) составляло около 18%.**

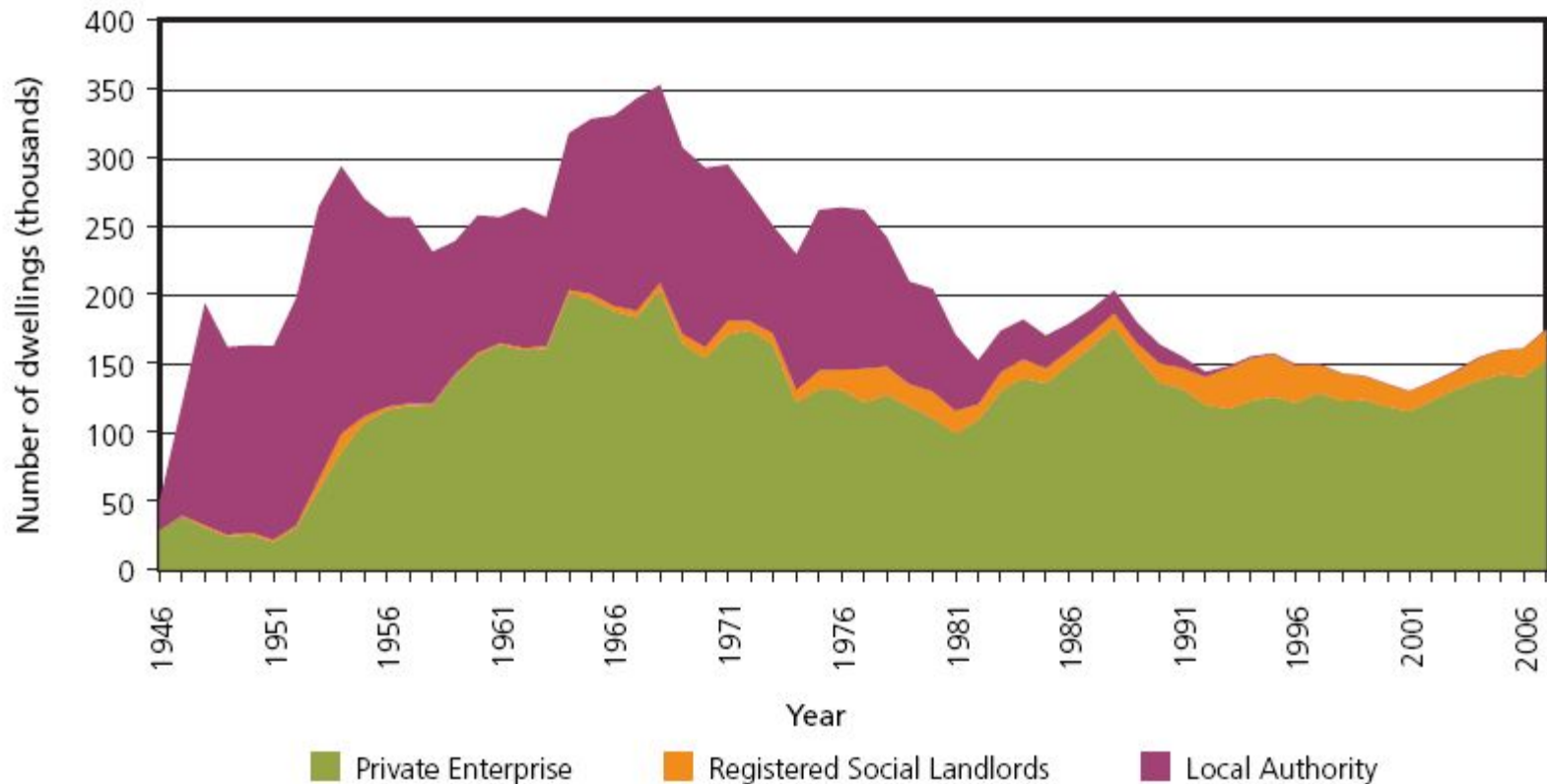
**Англия**

После Второй мировой войны крупнейшими английскими девелоперами жилья были местные власти, строившие арендное жилье. «Тэтчеризм» покончил с этой практикой



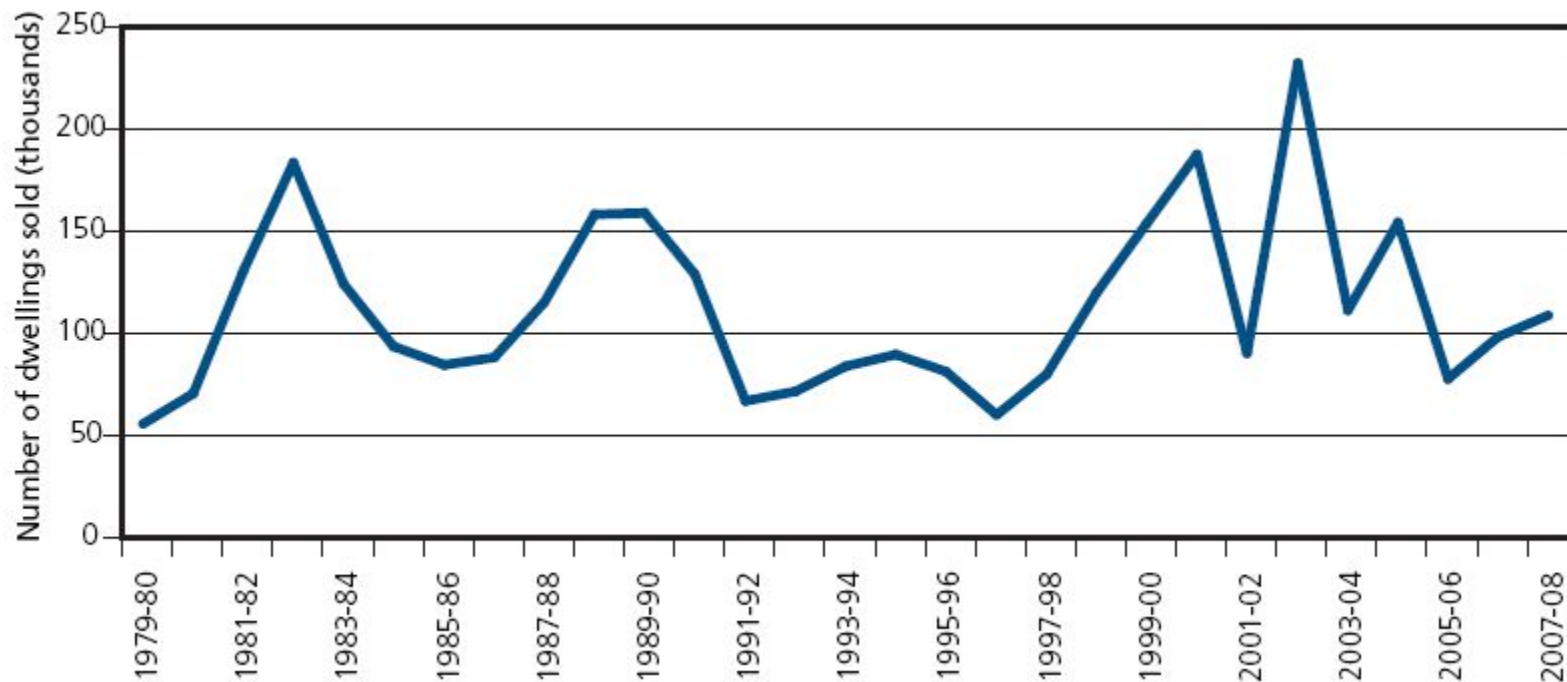
Доля местных властей в объемах ввода квартир в Англии в 1946-2008 гг.  
(Department for Communities and Local Government)

После Второй мировой войны крупнейшими английскими девелоперами жилья были местные власти, строившие арендное жилье. «Тэтчеризм» покончил с этой практикой



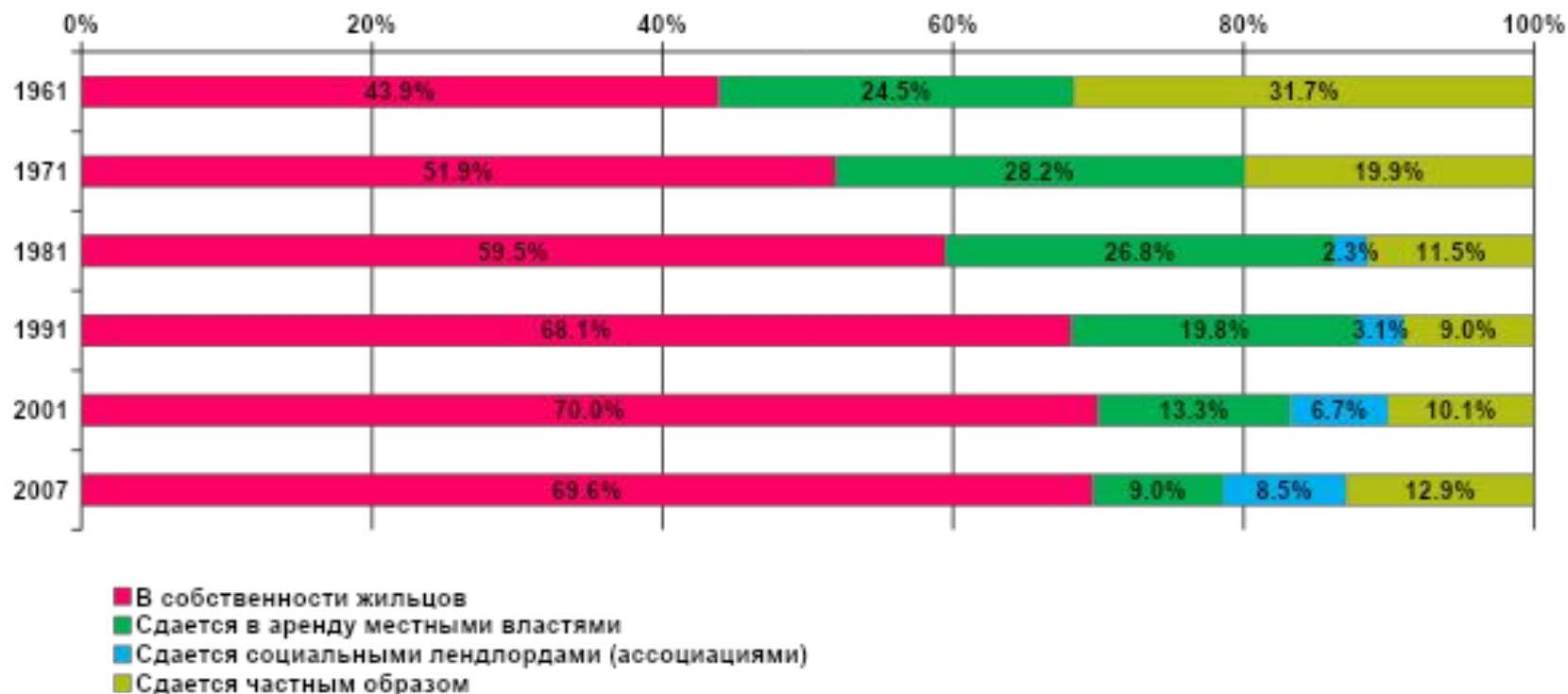
Динамика ввода квартир в Англии по типам девелоперов в 1946-2007 гг.  
(Department for Communities and Local Government)

**Начиная с конца 1970-х гг. местные власти Англии избавляются от своих запасов социальных квартир**



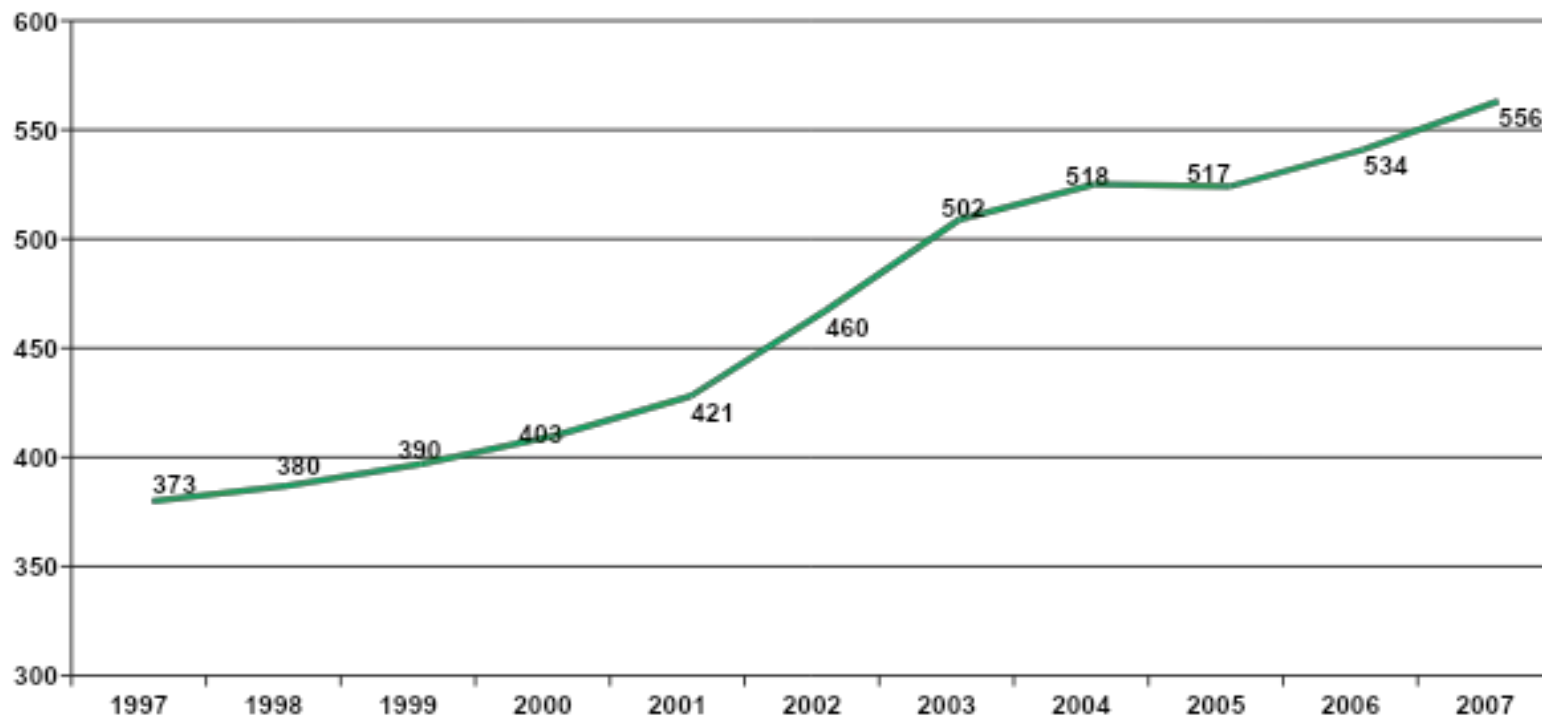
**Динамика продаж квартир местными властями Англии в 1980-2008 финансовых гг.  
(Department for Communities and Local Government)**

Сегодня около 30% английских домохозяйств живут в съемном жилье



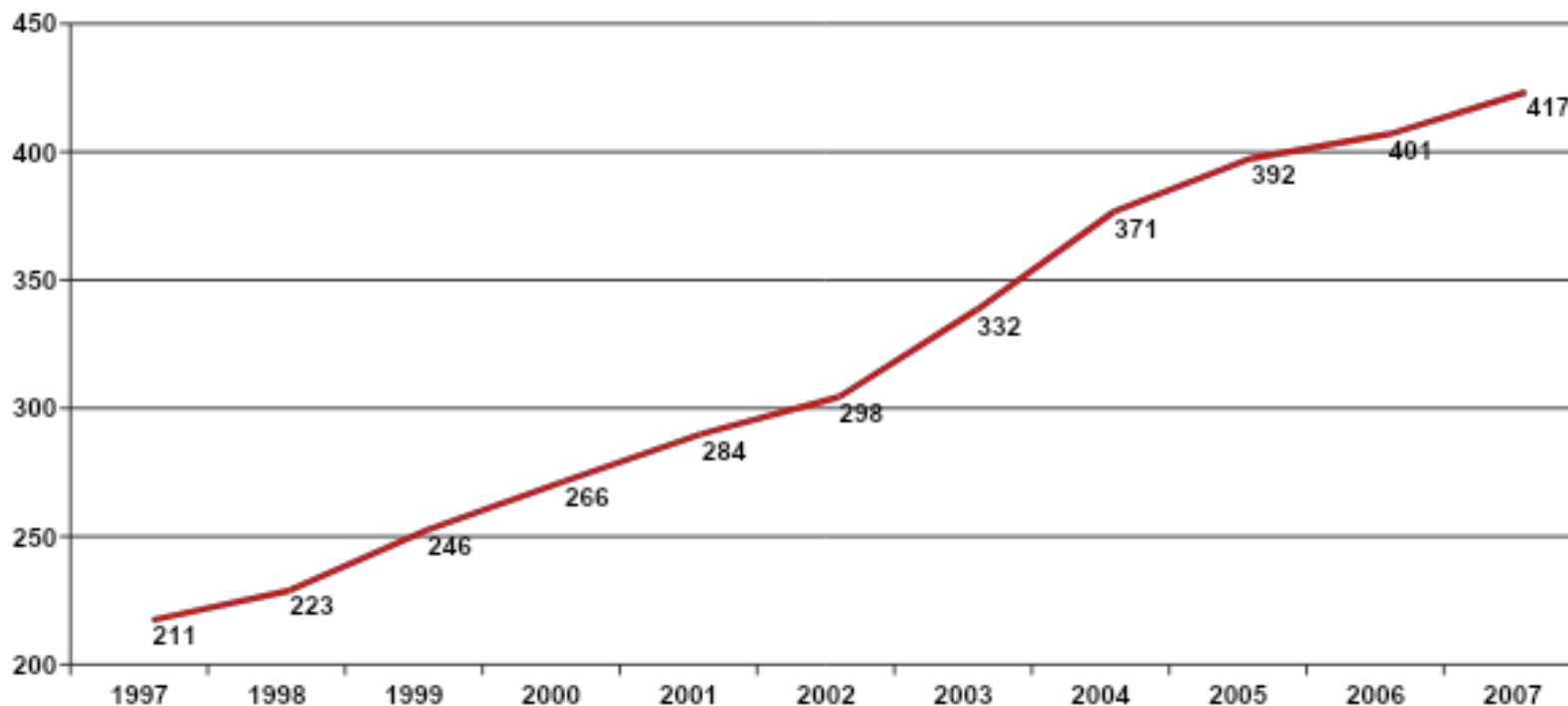
Структура занятого квартирного фонда Англии по типам собственников и арендаторов  
(Department for Communities and Local Government)

Сегодня около 30% английских домохозяйств живут в съемном жилье



Средняя арендная плата в Англии в 1997-2007 гг. , ф. ст. в месяц  
(Department for Communities and Local Government)

**За годы роста английской экономики рентный мультипликатор жилья вырос почти вдвое**



Соотношение средней стоимости квартиры и среднемесячной ставки аренды жилья в Англии в 1997-2007 гг.  
(Department for Communities and Local Government)



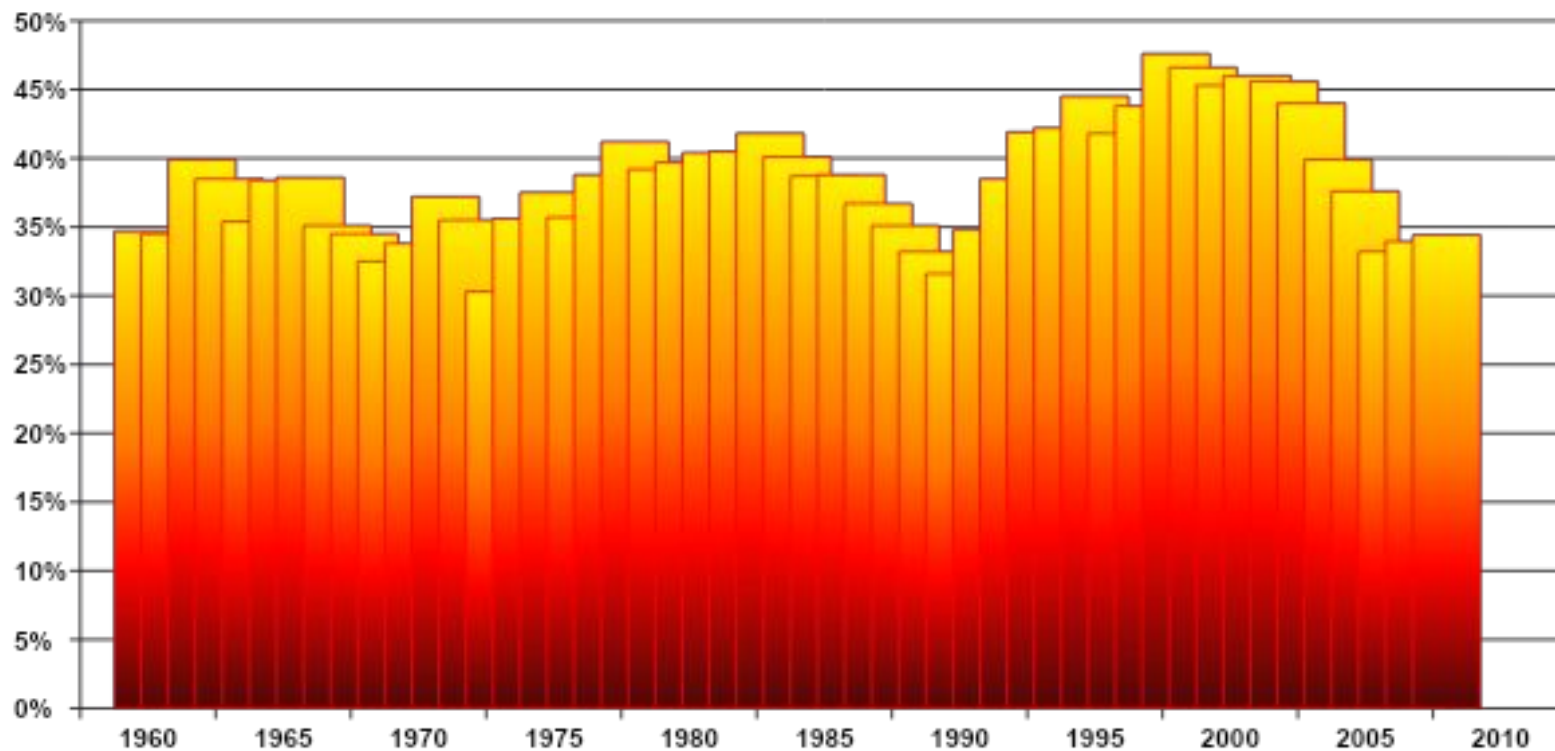
До кондратьевского кризиса конца 1970-х гг. крупнейшим девелопером жилья в Англии было государство в лице местных властей. Эта модель финансирования жилищного строительства изжила себя и была заменена на не прямое участие государства в развитии рынка жилья (через регулирование ипотечного рынка).

С тех пор местные власти Англии продали на рынке и через передачу социальным лендлордам (ассоциациям) значительную часть построенных в послевоенные годы государственных социальных квартир.

Около 30% английских семей живут в съемном жилье, и эта доля почти не снижается уже двадцать лет. В 2006-2007 гг. отношение средней суммы расходов на аренду жилья к средним доходам домохозяйства Англии (30,7 тыс. ф. ст. в год) составляло около 22%.

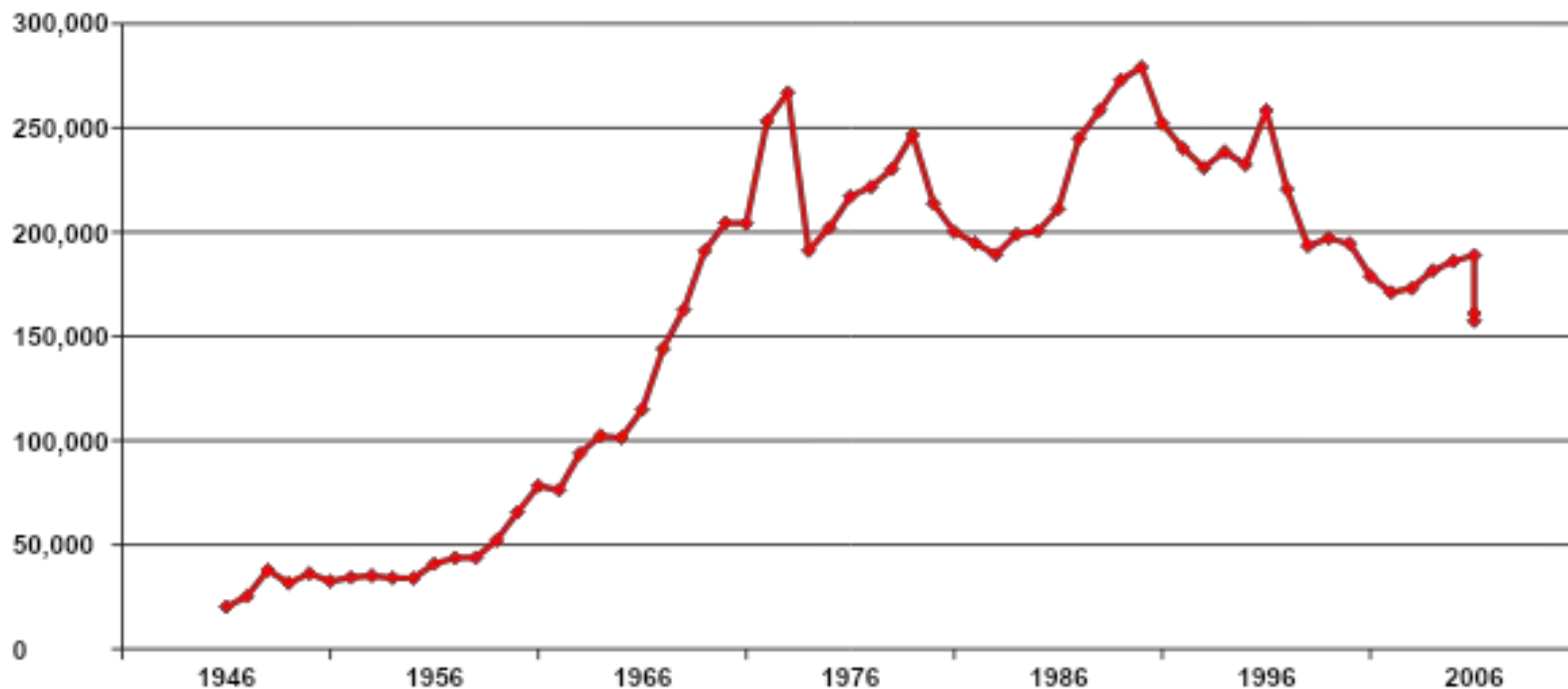
**Япония**

**Японское государство – крупнейший инвестор строительства в стране**



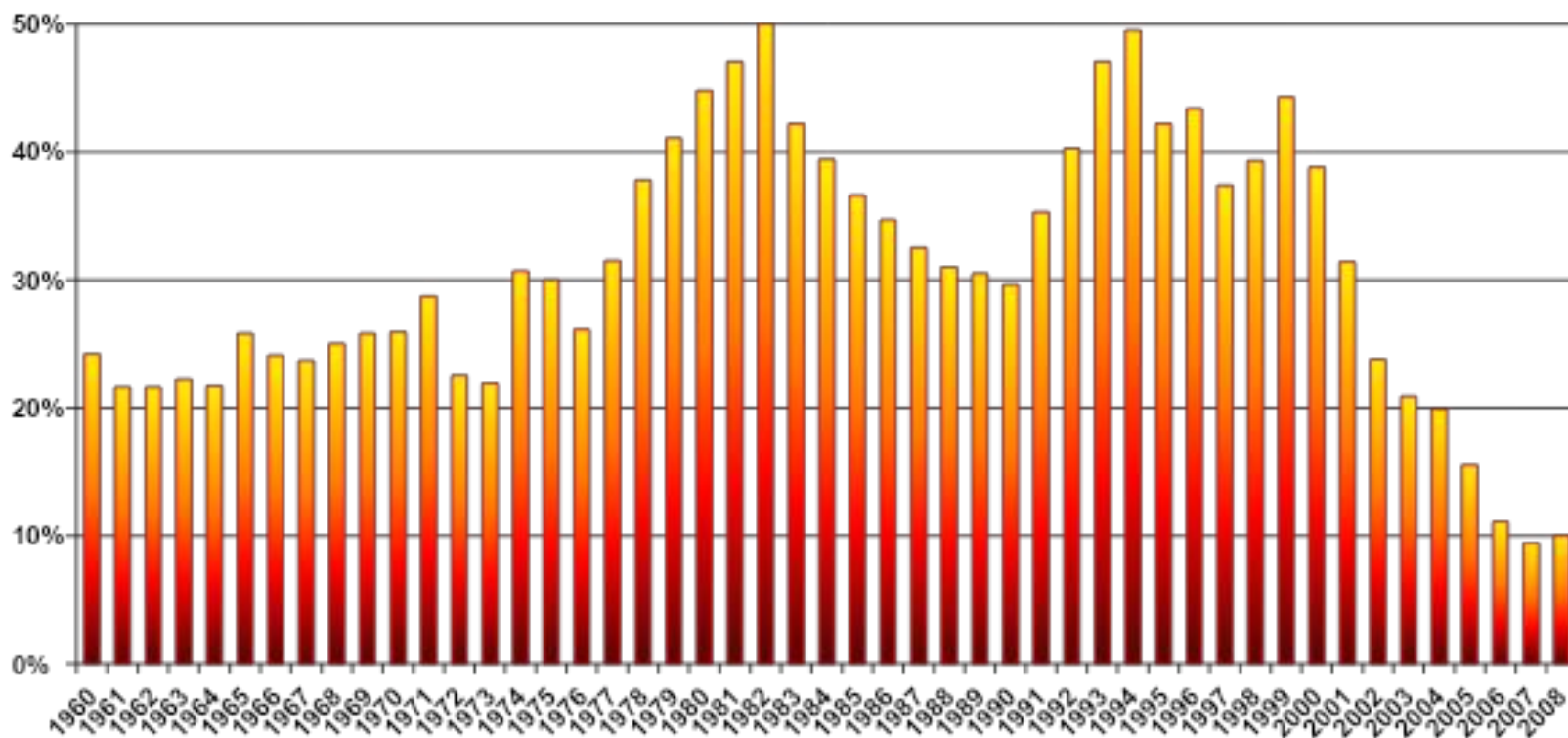
**Доля государства в инвестициях в строительство в Японии в 1960-2008 финансовых гг.  
(Japan's Statistics Bureau)**

На пике жилищного строительства ввод жилья на душу среднего японца превышал 2 кв. м в год



Объемы новых строительства жилья в Японии в 1946-2008 гг., тыс. кв. м в год  
(Japan's Statistics Bureau)

Лишь в последние годы доля участия японского государства в объемах финансирования строительства жилья в стране снизилась до 10%



Доля квартир, финансируемых за счет государства, в общем объеме начатых строительством квартир в Японии в 1960-2008 финансовых гг. (Japan's Statistics Bureau)

**Экономика Японии – это экономика корпораций, направляемых государством**

Современная строительная отрасль Японии представляет собой классическую двухуровневую систему: на верхнем уровне – сравнительно небольшое число крупных корпораций (так называемые zenekon), нижний же уровень состоит из более чем 500 тысяч мелких фирм-субподрядчиков.

«Большая шестерка» – Shimizu Corporation, Taisei Corporation, Kajima Corporation, Takenaka Corporation, Obayashi Corporation и Kumagai Gumi. К zenekon относят еще около двадцати других сравнительно крупных компаний, в частности Fujita Corporation, Toda Corporation, Hazama Corporation, Tokyo Construction и Mitsui Construction (эти пять корпораций обычно относят к так называемому второму эшелону верхнего уровня zenekon).

Именно ввиду «корпоративности» японской экономики рынок жилья Японии нельзя рассматривать в отрыве от состояния экономики в целом. **Японское государство влияет на жилищное строительство прямо, финансируя строительство государственного жилья, и опосредованно – через влияние на корпорации (в том числе строительные).**

### **Японское государство вкладывало гигантские деньги в жилищное строительство**

«Сейчас размер среднего жилья на одну японскую семью исчисляется в 92 кв. м. Это вполне сопоставимо с европейскими мерками (в Великобритании – 92, в ФРГ – 93, во Франции – 95 кв. м). Но... **маленькая квартира площадью 65 кв. м в токийском кондоминиуме стоит ныне 40 млн. иен (346 тыс. долл.).**

Сменявшие друг друга правительства Японии были едины в одном – проблема жилья оставалась важнейшим направлением в их работе. Как и для всей экономики страны, по этой теме разрабатывались пятилетние планы. С марта 1996 г. начала осуществляться уже седьмая жилищная пятилетка. Ее основными целями были провозглашены: интенсификация жилищного строительства, увеличение жилой площади, выделение дешевого жилья низкооплачиваемым категориям граждан, предоставление ссуд на строительство домов под низкий процент, снижение ставки налогового обложения застройщиков и т. д.

В результате подобной политики социальный жилой фонд достиг 3 млн. квартир, общая сумма выделяемых различными госучреждениями жилищных субсидий и займов составила 70 трлн. иен (606 млрд. долл.), а налоговые льготы на строительство или покупку жилья исчисляются в 660 млрд. иен (5,7 млрд. долл.) ежегодно. Таким образом, бюджетные ассигнования страны по данной статье достигают 13 трлн. иен (112 млрд. долл.) в год» ([www.japantoday.ru](http://www.japantoday.ru), «Энциклопедия Японии: от А до Я»).

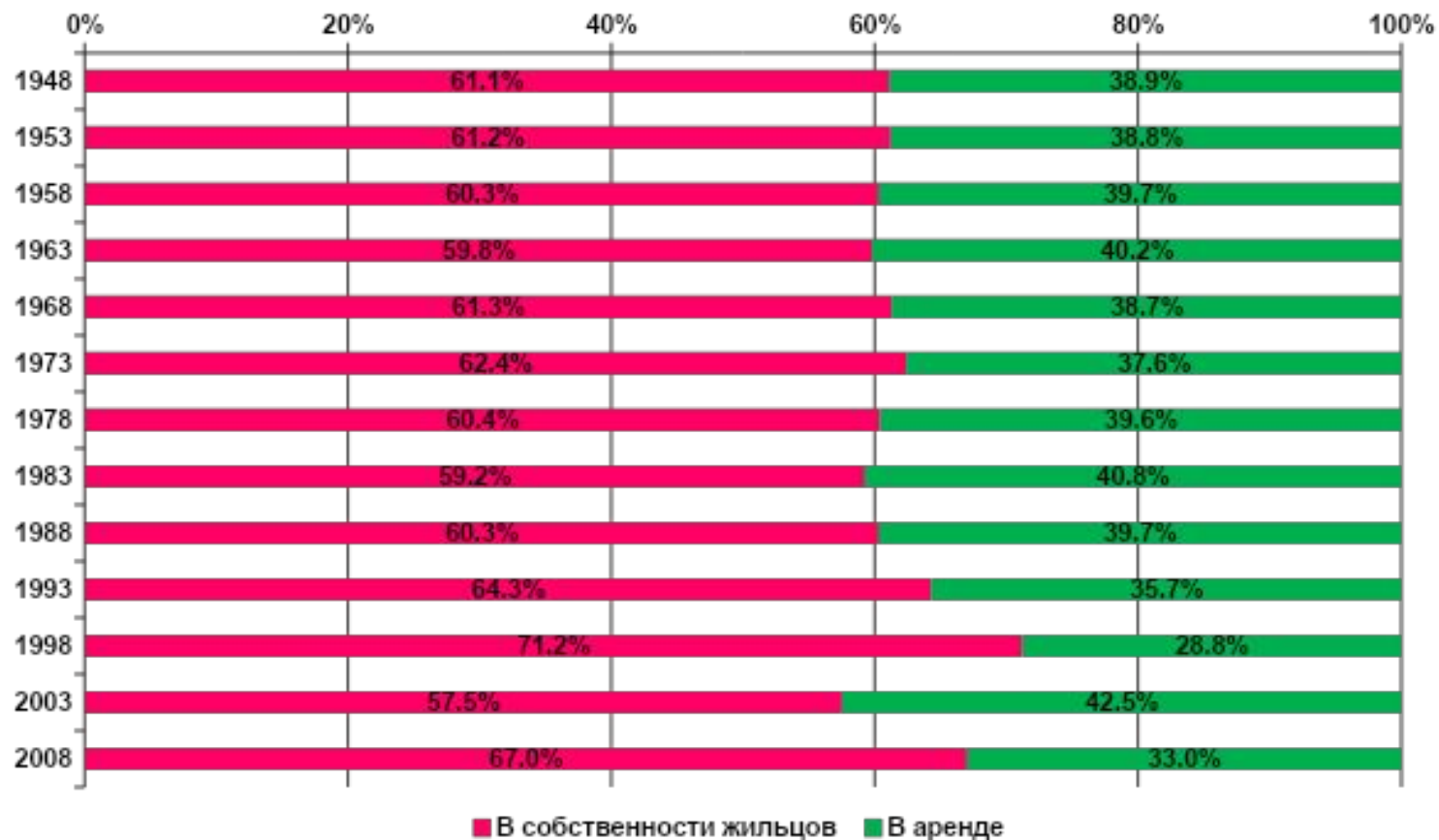
**Около 40% японских домохозяйств исторически живет в съемном жилье**

«Весьма острой, несмотря на значительный прогресс в этой области, остается проблема обеспеченности качественным жильем. За последние 25 лет жилая площадь на одного человека в Японии удвоилась, однако она вдвое ниже уровня США. К тому же стоимость жилья в крупных городах Японии такова, что делает его недоступным для значительной части населения. В Токио эта стоимость эквивалентна 12,9 личного годового дохода, в Осаке — 9,5, в то время как соответствующий показатель для Нью-Йорка равен 2,9 годового дохода» (И. Тимонина, «Япония сегодня», N 30/2001).

«Большинство японцев желают стать по возможности собственниками своих домов, однако высокая стоимость домов, помноженная на высокие цены на землю, препятствует осуществлению их мечты. По подсчетам Министерства строительства Японии, средняя цена типичной квартиры в кондоминиуме (70 кв. м) достигла высшей точки в 1990 г., в 7,6 раза превысив сумму среднего годового дохода семьи. Затем эта цифра сократилась, но и в 1998 г. она была в 4,7 раза выше среднего семейного годового дохода. К этому можно добавить, что стоимость земли после резкого скачка вверх вновь вернулась к уровню 1985 г.» («Япония-2000. цифры и факты»).



Около 40% японских домохозяйств исторически живет в съёмном жилье



Структура занятого квартирного фонда Японии в разрезе «собственность / аренда»  
(Japan's Statistics Bureau)

**«Капитализм по-японски» предполагал значительное прямое участие государства в строительстве жилья, государство строило за свой счет и сдавало в аренду огромные объемы жилья.**

**После «бума Хейсэй» в стране наступила двадцатилетняя стагнация всех рынков, но лишь в начале 2000-х гг. японское государство начало выходить из строительства жилья.**

**Коррупционная культура «бизнеса по-японски» не стимулирует развитие рынка строительства нового жилья.**

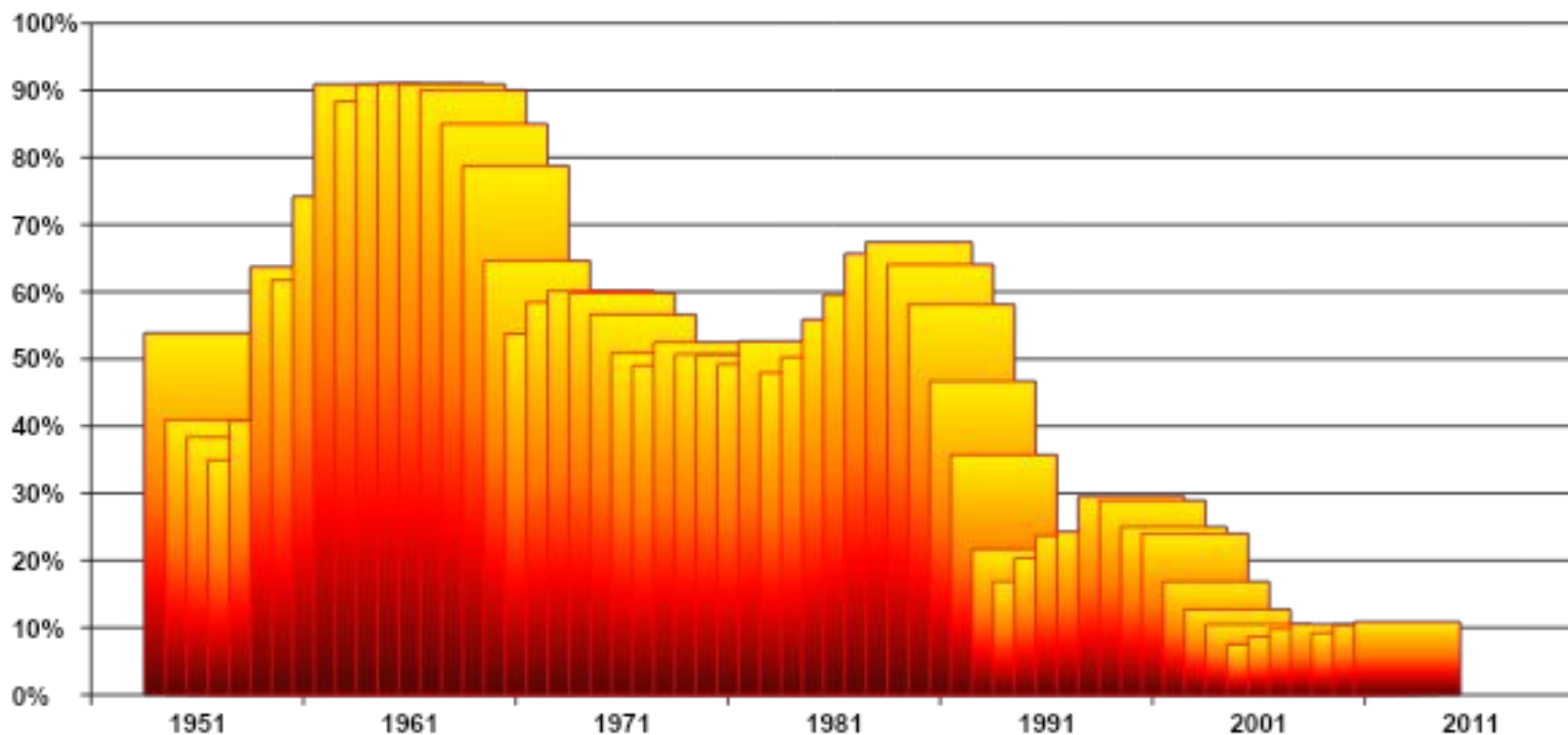
**Около 40% японских семей живут в съемном жилье, и эта доля почти не снижается на протяжении сорока последних лет.**

**При среднем доходе японского домохозяйства около 6 млн. йен в год аренда квартиры площадью 60 кв. м обходится ему в среднем в  $2 \times 60 \times 12 = 1,44$  млн. йен в год, или примерно в 24% годового дохода домохозяйства.**

## Испания

Использованы материалы работы «History of Housing Finance and Policy in Spain»  
(E. Belsky, N. Retsinas, 2004)

**Даже после смерти Франко испанское государство много лет было крупнейшим инвестором строительства жилья в стране**



Доля квартир, инвестированных с участием государства, в объемах ввода квартир в Испании в 1951-2008 гг.  
(Instituto Nacional de Estadística, E. Belsky, N. Retsinas)

**В 1939 г. администрация Франко создала Национальный жилищный институт (Instituto Nacional de la Vivienda, INV), который стал главным координатором жилищного строительства в Испании.**

**Поддержка, которую предоставлял INV девелоперам жилищного строительства в 1939-1944 гг.:**

- 1) Освобождение девелопера от 90% местных налогов;**
- 2) 20-летний бесплатный кредит на 40% стоимости строительства;**
- 3) Грант на 20% стоимости строительства для жилищных кооперативов.**

**Согласно Национальному жилищному акту 1944 г., INV стал предоставлять девелоперам 50-летние кредиты стоимостью 0-4% годовых на 60% стоимости строительства.**

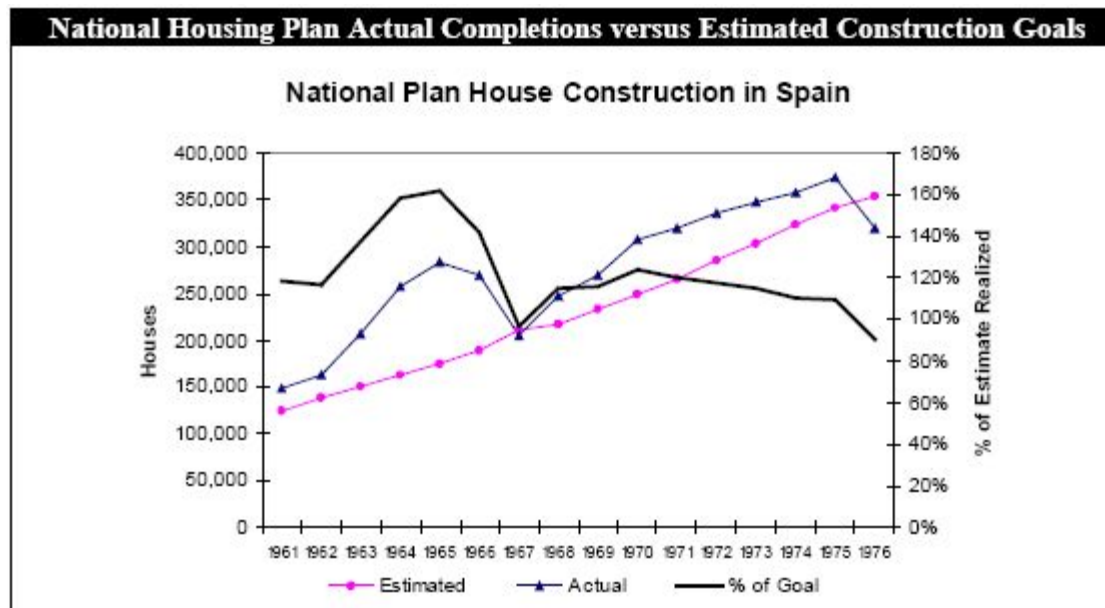
**В 1954 г. был принят Акт ограниченной жилищной ренты, согласно которому в стране началось стимулирование строительства социального арендного жилья.**

<b>1954 Limited Rent Housing Act Summary</b>		
	<b><u>Group 1</u></b>	<b><u>Group 2</u></b>
<b>Unit Size</b>	50 – 200 square meters	50 – 200 square meters
<b>Sale Price Restrictions</b>	None	Cap of 20 times annual rent
<b>Grants</b>	None	Up to 20% of construction costs payable only to state agencies
<b>Cost Benchmarks</b>	None	
<b>Tax Exemption</b>	90% rate exemption	90% rate exemption
<b>Construction Loans</b>	Up to 60% of construction cost	Up to 75% of construction costs, with additional 15% negotiable, 50 year term
<b>Rental Rates</b>	No limits	Controlled by INV

Source: Housing in Europe by Martin Wynn.

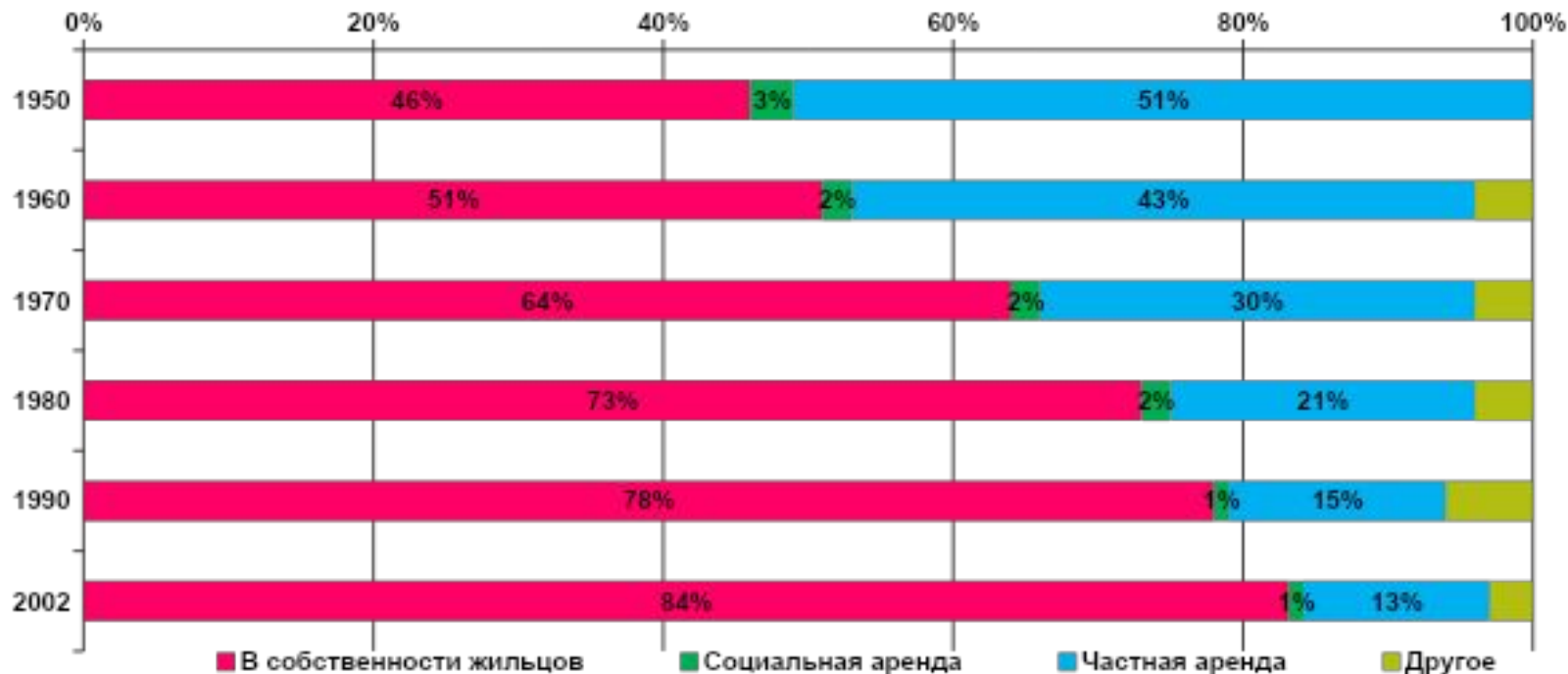
В 1960 г. был принят Национальный жилищный план, согласно которому государство финансировало (грантами и многолетними кредитами) строительство квартир площадью 50-80 кв. м и строительной стоимостью 90-144 тыс. песет (1,5-2,4 тыс. долл. 1960 г., или 7,1-11,4 тыс. долл. в ценах 2008 г.). Размер гранта на строительство такого жилья составлял 30 тыс. песет на квартиру.

План перевыполнялся до самой смерти Ф. Франко.



Source: Housing in Europe by Martin Wynn, page 131.

Доля граждан, снимающих жилье, в Испании за время правления Франко сократилась до примерно 25%



Структура занятого квартирного фонда Испании по типам собственников и арендаторов  
(E. Belsky, N. Retsinas)



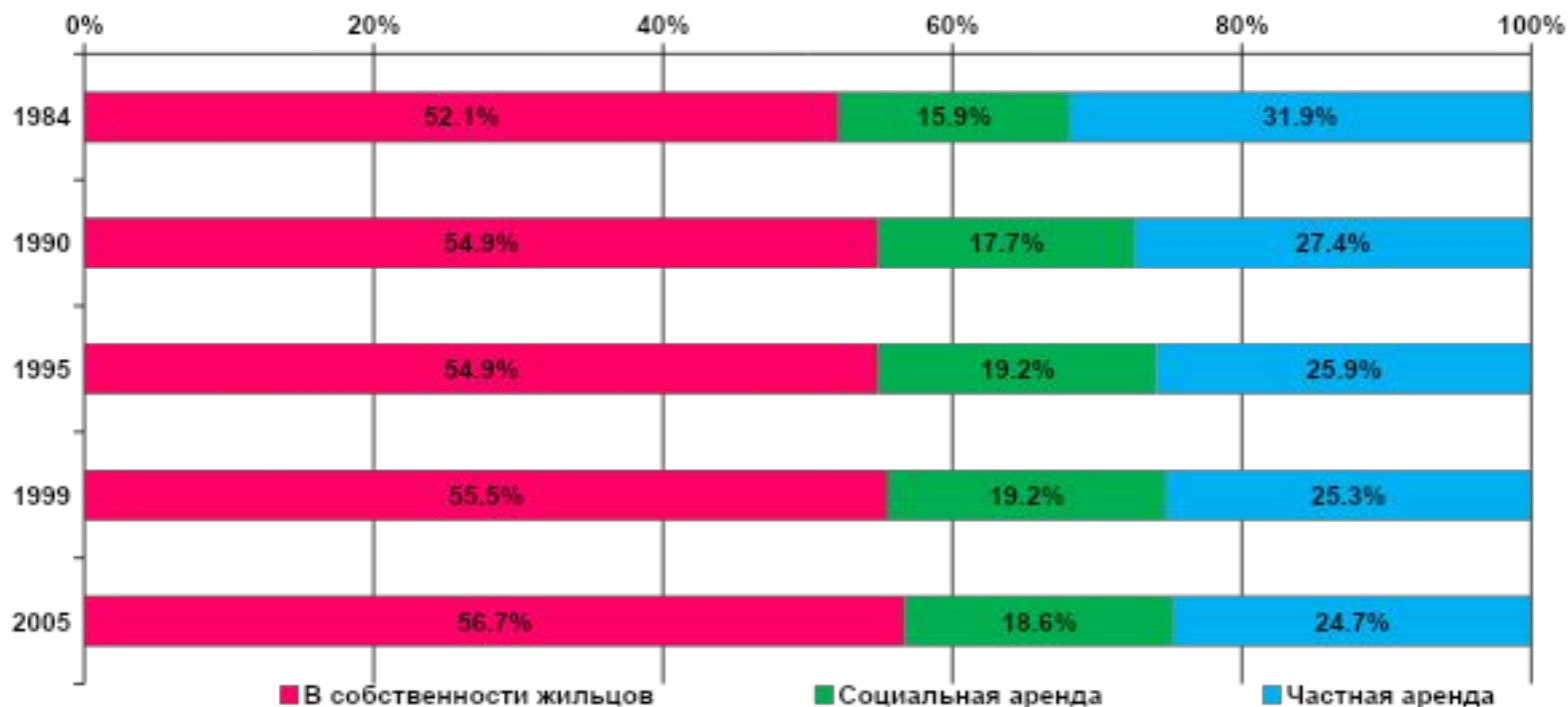
**Франкистская Испания преподала мировому рынку урок консолидации ресурсов государства для решения жилищных проблем граждан.**

**При этом прямое участие государства в строительстве жилья заключалось в инвестировании и соинвестировании строительства на принципах грантов и многолетнего льготного кредитования девелоперов (в том числе индивидуальных застройщиков).**

**Не более 11% граждан Испании живут сегодня в съемном жилье.**

**Франция**

Около 40% французских домохозяйств исторически живут в съемном жилье



Структура занятого квартирного фонда Франции по типам собственников и арендаторов  
(C. Levy-Vroelant, C. Tutin)

Около 40% французских домохозяйств исторически живут в съемном жилье

Type of housing	Zone I (Paris area: population 10 million)	Zone I-bis (Paris inner-city and 29 sur- rounding suburbs)	Zone II (other urban areas of more than 100,000 population)	Zone III (rest of France)
Very social (PLAI)	4.82	5.14	4.22	3.92
Standard(PLUS)	5.43	5.76	4.76	4.42
Upper social (PLS)	8.14	8.65	7.19	6.63

Ставки социальной аренды во Франции в 2005 г., евро за кв. м в месяц (С. Levy-Vroelant, С. Tutin)

**Социальное жилье во Франции предоставляется муниципальными агентствами и специализированными некоммерческими («социальными») организациями. Это жилье дифференцировано по доходам арендаторов.**

**При нормативном доходе «среднего» домохозяйства из четырех человек с двумя детьми около 40 тыс. евро в год стоимость аренды средней социальной квартиры площадью 70 кв. м составит около 4,2 тыс. евро в год (около 11% дохода такого домохозяйства).**

**Около 20% французских домохозяйств живут в социальном арендном жилье.**

## Западная Германия

Использованы материалы журнала «Эксперт», N 4/2007 (С. Сумленный)

### На обломках страны

После провозглашения в 1949 г. Федеративной Республики Германии (ФРГ) развитие жилищно-строительной отрасли было объявлено национальным приоритетом. На тот момент проблема жилья в разрушенной войной стране обострялась еще и тем, что в Западной Германии после войны появилось много беженцев из Польши и Чехословакии.

В 1949 г. было создано министерство жилищного строительства, а к лету 1950 г. бундестаг принял предложенный министерством закон о жилищном строительстве. Основная концепция министерства – жилищное строительство должно стать массовым и дешевым, при этом оно невозможно без масштабных государственных субсидий, само же министерство должно осуществлять жесткий контроль как за строительством жилья, так и за использованием уже готовых домов.

Была проведена земельная реформа: главное – разделение прав собственности на дом, с одной стороны, и на землю, на которой он стоит, с другой. То есть землей распоряжались местные власти, которые могли передать землю инвестору.

### **Всю землю – на «места»**

**Правительство установило приоритет в вопросах выделения земли под жилищное строительство за органами местного самоуправления. В любой момент местные власти могли объявить участок земли зоной жилой застройки, что означало запрет на ее продажу с иными целями в течение пяти лет. Все эти пять лет органы местного самоуправления сохраняли за собой право приоритетной покупки данного участка.**

**Местная власть также наделялась правами конфискации земли для строительства дорог, изменения границ земельных участков, если этого требовали интересы жилищного строительства, а также перевода земель из одной категории пользования в другую. Лишь в одном случае владелец участка мог не допустить прихода на свою землю чуждого инвестора – если сам начинал строительство жилого дома.**



### Дифференцированный подход, развитие класса лендлордов

Возводимое жилье делилось на три категории. **Первая категория – социальное жилье**, возведение которого определялось как приоритетное направление строительной политики.

Площадь социальной квартиры не могла превышать 65 кв. м, а максимальный размер арендной платы устанавливался законодательно. Арендовать такое жилье могли граждане с минимальными доходами, величина которых также устанавливалась законодательно. Разрыв между расходами инвестора на возведение социального жилья и его доходами от аренды компенсировался из государственного бюджета.

**Ко второй категории относилось массовое жилье**, площадь которого на одну семью не превышала 80 кв. м (в случае с многодетными семьями – 120 кв. м). Максимальный размер арендной платы не мог превышать размера, необходимого для компенсации расходов на строительство с учетом как процентных платежей по взятым кредитам, так и процентной ставки по собственному капиталу, затраченному на строительство, а также амортизационных расходов. Первые два года после постройки дома государство возвращало инвестору в виде налоговых списаний по 10% от объема собственного капитала, затраченного на строительство, затем еще в течение десяти лет компенсировало по 3% ежегодно. Оставшиеся 50% от объема собственного капитала, инвестированного в строительство, возвращались после того, как прошел законодательно установленный для строений такого класса срок эксплуатации.

### Плюс системность

**Размер площади квартиры третьей категории не ограничивался** (свободно возводимое жилье), но и владелец такого жилья не получал никаких прямых льгот.

В первую очередь, источником финансирования масштабной программы субсидирования жилищного строительства стала денежная реформа 1949 г.: обмен рейсмарок на дейчмарки в отношении 10:1. Но платежи по договорам аренды жилья и ипотечным кредитам, заключенным до денежной реформы, сохранялись неизменными и пересчитывались по курсу 1:1. Одновременно с этим в рамках реформы ипотеки устанавливалось правило, когда сами кредитные институты получали в конечном итоге лишь 10% от новой суммы взносов по погашению ипотеки, а оставшиеся 90% переводились ими в специальный государственный фонд, из которого осуществлялось субсидирование жилищного строительства.

Во-вторых, по принятому в 1949 г. закону срочной помощи владельцы земельных участков, не занятых под жилые дома, должны были выплатить в казну 3% от их стоимости.

### **Плюс целевое финансирование**

**В-третьих, в 1949 г. был создан государственный Орган жилищного кредитования (KfW), оперировавший прибылями от реализации товаров, поставлявшихся в Германию по плану Маршалла и англо-американскому плану GARIOA. В общей сложности за годы существования KfW через него прошло 3,18 млрд. долл., предоставлявшихся инвесторам в виде кредитов под 6,45% годовых.**

**В-четвертых, власти активно стимулировали частное кредитование жилищного строительства. Любые юридические или физические лица, выдававшие беспроцентный кредит на любой вид жилищного строительства, могли уже в текущем году списать сумму кредита со своих налогов. Кроме того, под угрозой штрафов кредитные учреждения страны были обязаны выдавать не менее половины объема кредитов исключительно под жилищное строительство, причем по ставке, не превышающей 4,5% годовых. В то же время страховым компаниям предписывалось инвестировать в жилищное строительство не менее 40% от взносов, полученных в рамках программ страхования жизни.**

**В-пятых, бюджетная поддержка (компенсация удорожания цен на строительные материалы, списание невозвратных кредитов населения, взятых у государства и др.).**

### Вместе с народом

В-шестых, строительно-сберегательные кассы. В любом банке страны немец мог открыть специальный целевой строительный вклад и деньги из него использовать только для инвестиций в жилищное строительство. В зависимости от размера семьи вкладчика к объему вклада государством приплюсовывалось от 25 до 35% его суммы, но не больше 400 марок. В первый же год действия этой программы население Германии принесло в банки дополнительные полтора миллиарда марок, а к 1957 г. объем заключенных договоров строительного страхования приблизился к 7 млрд. марок, что составило 59% от общего объема инвестиций в жилищный сектор, осуществленных в том же году.

**К концу пятидесятих годов проблема социального жилья в Германии была решена.** Однако программу государственной поддержки строительства не свернули. С 1958 г. объем государственных инвестиций должен был сокращаться на 10% ежегодно, при этом застройщики все чаще получали теперь не государственные субсидии, а беспроцентные ссуды. Новый закон устанавливал новые приоритеты жилищного строительства: многоквартирные социальные дома заменялись отдельными домиками с садом, куда в первую очередь планировалось переселить малообеспеченных немцев.

### **Продолжать движение**

**И по новому закону жилье делилось на три категории. В первую попадали частные дома, строящиеся семьями с низким доходом (своим для каждой федеральной земли). В зависимости от количества детей в семье такое строительство на 10-30% субсидировалось государством, а также получало приоритет при выделении беспроцентных ссуд.**

**Ко второй категории относились дома, которые возводили семьи с высоким доходом, финансирующие строительство (в зависимости от количества детей) на 10-30% из собственных накоплений. Такие проекты тоже могли рассчитывать на беспроцентные ссуды, выделяемые из бюджета.**

**Все остальное жилищное строительство финансировалось по остаточному принципу. На практике это означало, что индивидуальное строительство получало на 10% больше бюджетных средств, чем строительство многоквартирных домов.**

**Параллельно с поддержкой индивидуальной застройки правительство понижало планку максимума доходов, позволявших заключать договоры на аренду социального жилья, стимулируя население вкладывать деньги в строительство собственных домов.**

**Таким образом государство переходило от субсидирования строительства социального жилья к стимулированию индивидуальной застройки.**

### **Все хорошо в меру**

**«В Германии отмечен кризис перепроизводства жилищного строительства. За десять лет квартиры в Германии подешевели в среднем на 40-50%. Из-за падения цен рынок недвижимости утратил свою инвестиционную привлекательность. Ежегодные объемы ввода жилья снизились почти вдвое.**

**По сравнению с 1995 годом обороты строительных компаний упали на 30%, а их услуги подешевели более чем на 10%. Почти в пять раз возросло количество банкротств. Строительные фирмы вынуждены сокращать объем подрядных услуг, либо вовсе уходить с рынка жилищного строительства. Например, переключаться на менее доходный, но более надежный сегмент инфраструктурных работ»**

(частная реплика, <http://rksmb.ru/print.php?1469>, 26.12.2006).

С середины 90-х объемы  
строительства жилья снижаются

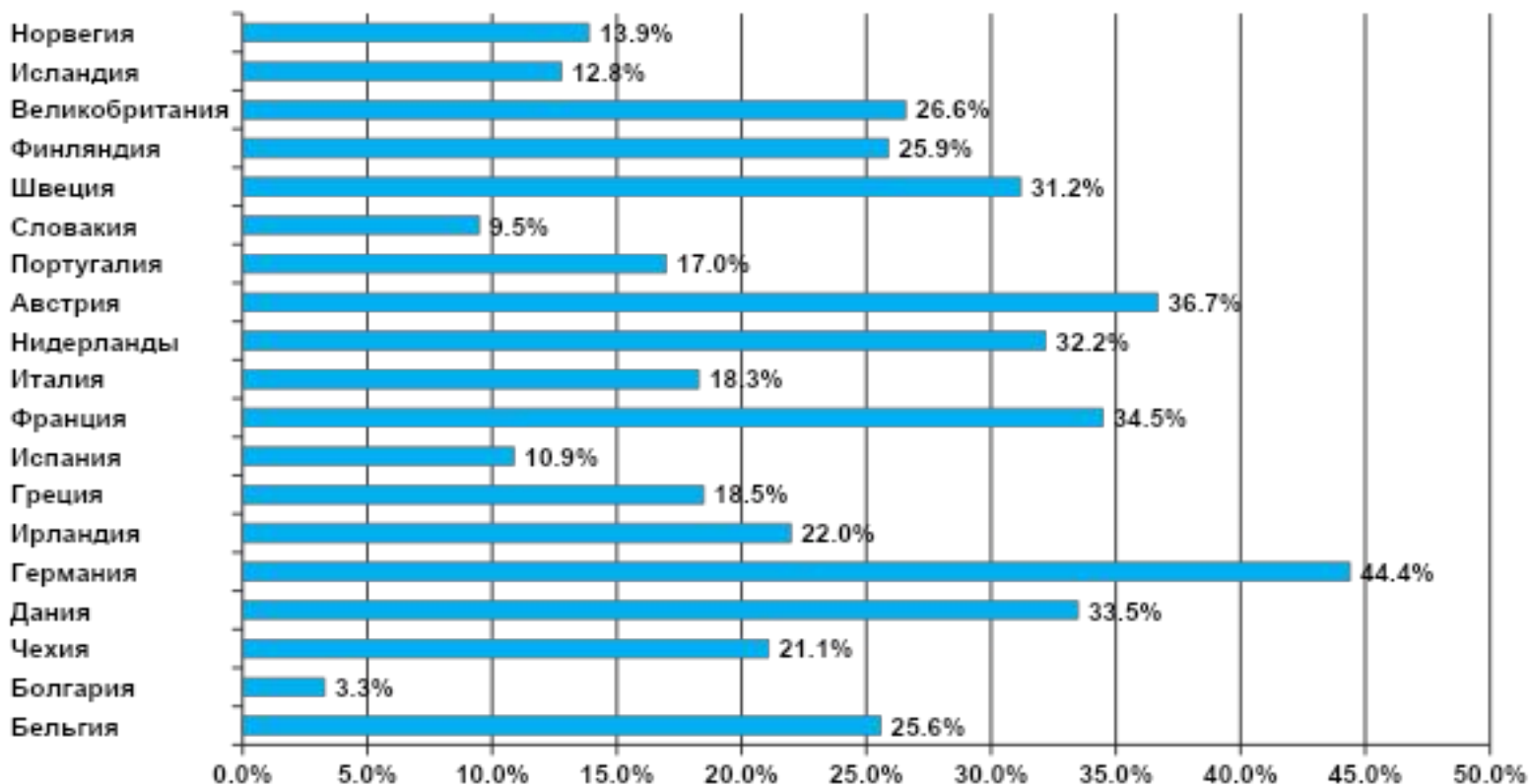


Источник: Statistisches Bundesamt Deutschland

(«Эксперт», N 31/2005)

Новосибирск, 28 апреля 2010 г.

**В Германии – самая высокая в Европе доля арендаторов жилья**



Доли домохозяйств, арендующих жилье, в занятых квартирных фондах стран Европы в 2008 г. (Eurostat)



**Россия**

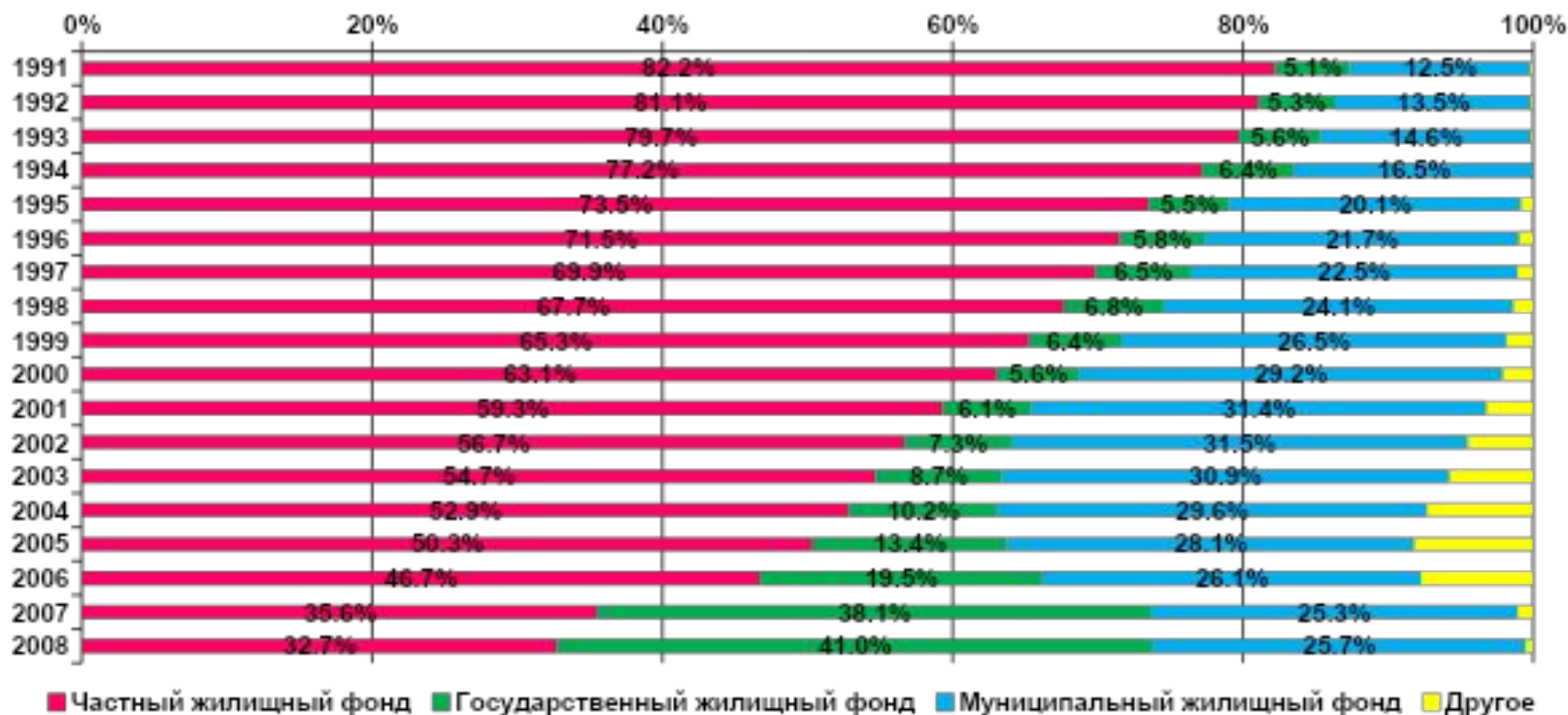
## **В начале XX века в России существовало множество доходных домов**

«Пик популярности доходных домов в России в целом, и в Москве в частности, пришелся на начало прошлого XX века. Причем «доходным» бизнесом промышляли не только предприниматели, но и разного рода профессиональные и научные сообщества, и даже монастыри. Квартиросъемщики могли жить в наемных квартирах годами, предпочитая ежедневно сталкиваться нос к носу не с навязчивым хозяином, как это было на «частных квартирах», а с управляющим. Арендатор любого достатка мог найти доходный дом, доступный ему по уровню его финансовых возможностей. Традиционный, недорогой вариант – так называемые меблированные комнаты. В них селились мелкие чиновники, учителя, студенты и т. д. Существовали и доходные дома для бедноты, где взималась ежедневная или, как тогда говорили, еженощная плата, потому они и назывались ночлежками. Клиенты бедных доходных домов довольствовались уже не квартирами, а комнатами, койками и «углами». В Ростове-на-Дону, пожалуй, самый известный доходный дом – это так называемый доходный дом Генч-Оглуевых на Большой Садовой, 68 (бывший РИНХ), построенный в 1883 году по проекту академика архитектуры А.Н. Померанцева известным ростовским купцом. Первый этаж предназначался для торговых помещений, второй и третий – под конторы и жилые комнаты.

Другой известный ростовский доходный дом был построен в начале первой мировой войны по проекту архитектора И. Черкисьяна. В 1916 году он был отдан под эвакуированный из Варшавы университет. Теперь в нем располагается главный корпус Ростовского педагогического университета»

(<http://www.real-business.ru/subpage.php?material=207>).

Сегодня стратегия российского государства – обеспечение граждан жильем в собственности



Структура жилищного фонда России по типам собственников (Росстат)

**Доля государственного финансирования строительства жилья в России незначительна**



Структура ввода нового жилья в России в 2007 г. по типам собственников (Росстат)

**Статистика частной аренды жилья в России не ведется.**

**Предположительный уровень доли частной аренды жилья в России – менее 10% от всех занятых квартир, муниципальной – на уровне доли муниципального жилья в жилищном фонде страны**

### Первая ласточка в Новосибирске

**«ОАО «Новосибирское областное агентство по ипотечному кредитованию» (НОАИК) продолжит работу по программе стимулирования развития строительной отрасли. Для этого агентство намерено привлечь в текущем году 1,6 млрд руб. на поддержку застройщиков. Средства пойдут на выкуп у них нереализованного жилья экономкласса по цене 30 тыс. руб. за кв. м. Приобретенные квартиры в НОАИКе хотят использовать для развития в регионе рынка аренды жилья...»**

**Вчера ОАО НОАИК предложило новосибирским строительным компаниям принять участие в федеральной и региональной программах поддержки отрасли на 2010 год. Как сообщил гендиректор НОАИК Алексей Струков на совещании, где обсуждались итоги работы строителей в прошлом году и задачи в наступившем, в рамках этих программ агентство готово «выкупить нереализованное жилье». «Мы готовы это сделать на любой действующей строительной площадке и при осуществлении нового строительства по цене до 30 тыс. руб. кв. м», – пояснил господин Струков»**

**(Ю. Белов, «Коммерсантъ-Сибирь», 11.02.2010)**

**Только возведение арендного жилья с участием государства может существенно расширить рынок строительства жилья в России**

**DSO Consulting**  
[www.dso-consulting.ru](http://www.dso-consulting.ru)