



проект
российский дом будущего

ЭКСПЕРТ
МЕДИАХОЛДИНГ

Экспертный совет при Совете
при Президенте Российской Федерации
по реализации приоритетных национальных проектов
и демографической политике

ЭКСПЕРТ РА
РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО



проект российский дом будущего



Организаторы проекта

Экспертный совет при Совете при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике

Партнеры проекта

Генеральные партнеры проекта



Стратегический партнер:



Партнеры проекта:



«МАНСУРОВСКОЕ КАРЬЕРОУПРАВЛЕНИЕ»

При поддержке



Консультант проекта
проект
россия/
project
russia

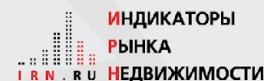
Генеральный
Интернет-партнер:



Партнеры форума:



Официальный
Интернет-партнер:



Информационные партнеры





проект
российский дом будущего

Организаторы проекта

ЭКСПЕРТ
МЕДИАХОЛДИНГ

Экспертный совет при Совете при Президенте
Российской Федерации по реализации приоритетных
национальных проектов и демографической политике

Эксперты



Д.А. Медведев
Президент РФ



Э.С. Набиуллина
Министр экономического
развития РФ



А.Б. Коган
Заместитель председателя
комитета по бюджету и налогам
Государственной Думы ФС РФ



А.А. Браверман
Первый заместитель
министра иностранных
отношений РФ



В.А. Фадеев
Генеральный директор
медиахолдинга «Эксперт»



В.Л. Глазычев
Член Общественной
Палаты РФ



С.Е. Журавлев
Руководитель проекта
«Российский дом будущего»



С.Журавлёв

Нужен ли России легальный рынок арендного жилья?



проект
российский дом будущего

Массовое жильё – факт или мечта?

В массовых сегментах (социальный и эконом класс) в постсоветской России жильё почти не строилось.

Прирост средней площади и количества жилья осуществлялся за счёт премиум и бизнес класса,

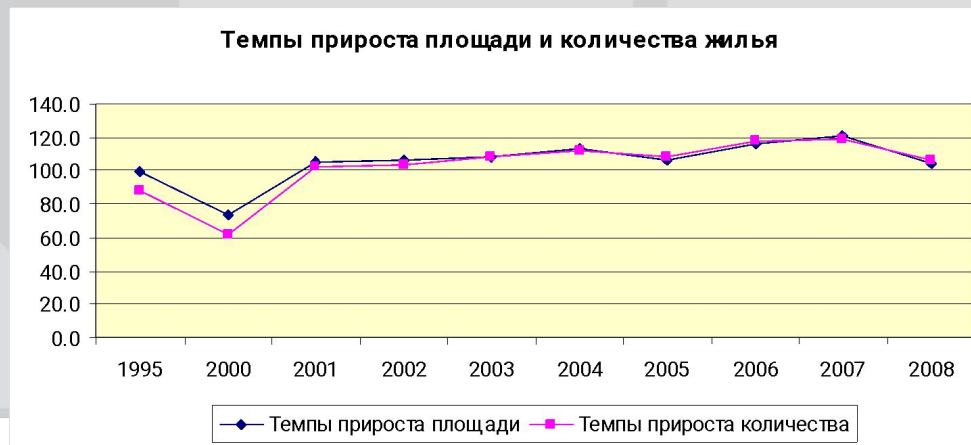
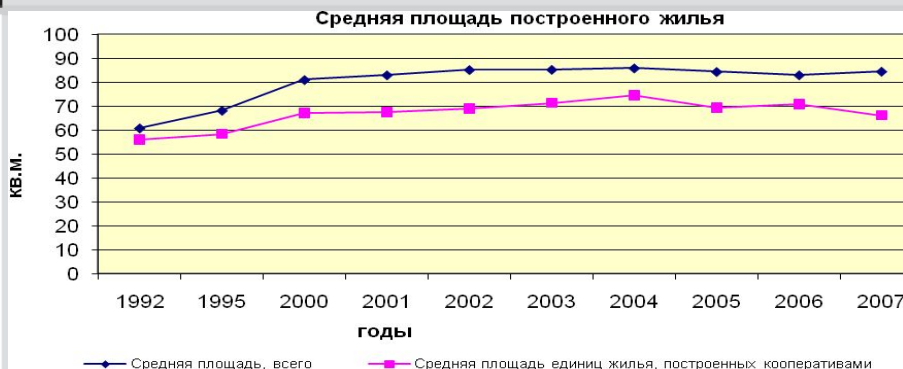
Не более 10% населения страны к 2008г. могли воспользоваться ипотекой. Т.е. не менее 70% жилья строилось для этой части населения.

На остальные 90% населения в самом успешном 2007г. построено лишь 0,1 кв.м. жилья в расчёте на человека.

Из них не менее 50% (индивидуальные дома) строилось силами самих граждан, т.е. доморощенным, а не индустриальным способом.

ЭКСПЕРТ
МЕДИАХОЛДИНГ

Массовое жильё – факт или мечта?





проект
российский дом будущего

Стимулировалось ли строительство в России?

Сравнительная таблица действующих к 2008г. стимуляторов спроса и предложения .

ЭКСПЕРТ
МЕДИАХОЛДИНГ



№	Стимуляторы спроса на покупку жилья	№	Стимуляторы строительства жилья
1	Ипотека, в т.ч. деятельность АИЖК, региональных ипотечных операторов и банков	1	Строительная деятельность региональных компаний – ипотечных операторов, в т.ч. крайне немногочисленные конвертируемые в ипотеку займы на строительство
2	Подпрограмма «Молодая семья» ФЦП «Жилище»	2	Подпрограмма «Обеспечение строительных участков инфраструктурой» ФЦП «Жилище»
3	Подпрограмма «Переселение...» ФЦП «Жилище»	3	Программа Минсельхоз РФ «Социальное развитие села»
4	Подпрограмма «Обеспечение военнослужащих...» ФЦП «Жилище»	4	Редкие региональные и муниципальные программы жилищного строительства
5	Материнский капитал		
6	Налоговый вычет при покупке жилья (1 млн. руб.)		
7	Выкуп готовых квартир на социальные нужды		
8	Закон о накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих		
9	Региональные программы субсидирования % и первоначальных взносов по ипотеке		

Казалось бы, к стимулирующим строительство следует отнести принятие ФЗ-214 «О долевом участии граждан в строительстве жилья», но его эффективность оказалась скорее отрицательной. Так что мы решили не относить закон ни в одну из таблиц.

Есть ли у граждан варианты улучшения жилищных условий

У граждан почти нет выбора вариантов и способов улучшения жилищных условий

Приоритет	Альтернатива
Купля-продажа жилья	Легальная аренда (Нет)
Банковская ипотека и небанковские ипотечные займы	Строй-сберкассы (Нет)
Рассрочка от застройщика	
Участие в долевом строительстве	Участие в жилищном кооперативе (почти нет)



Что мешает трудовой миграции



- **Субсидирование молодых семей на покупку жилья лишь закрепощает наиболее активное население за местом, часто бесперспективным с точки зрения занятости.**

В цивилизованных странах гражданин становится собственником жилья, как правило, только после 35-40 лет, до этого арендуя жильё. Это обстоятельство диктуется не только неустойчивой платёжеспособностью, но и активной трудовой миграцией.

- **Существенной проблемой остаётся институт бессрочного социального найма жилья.**

В 27% неприватизированных квартир жильцы держатся за этот суррогат собственности без мотивов и почти без шансов на эффективную замену в случае переезда, усугубляя бедность и социальную напряжённость.

- **Право на приватизацию ветхого жилья также закабалило новых собственников (его неликвидность не позволяет произвести коммерческий обмен на лучшее) и усложнило процедуру сноса (превратив её в неадекватный торг).**

По нашим оценкам, не менее 50% приватизированного жилья имеет остаточный срок эксплуатации менее 10 лет. Такое жильё неэффективно для залога и будет быстро терять ликвидность (становиться непродаваемым).



Что мешает трудовой миграции

- Второй «стороной медали», ограничивающей миграцию, является неразвитость рынка арендного жилья. Точнее говоря – почти полное отсутствие.

По разным оценкам, без учёта социального найма, лишь 5-7% жилищного фонда регулярно сдаётся, причём как приватизированного, так и неприватизированного (жителями, а не муниципалитетами). И лишь 1% от сдаваемого жилья сдаётся легально! Основной контингент арендодателей – пенсионеры, компенсирующие таким способом нищенские пенсии. Они не защищены в этом псевдорынке юридически и часто страдают от произвола риэлтеров и арендаторов.

- Эйфория от права на частное жильё в большей степени овладела государством, население же, оставшееся без права выбора, кинулось приватизировать и покупать, разогревая дефицитный жилищный рынок.
- С ростом цен на жильё и лишением покупательной способности всё возрастающей части населения усугублялся разрыв между вектором государственной жилищной политики (всё жильё на продажу) и настроениями подавляющего большинства граждан России. Однако выводов из ситуации и оценки угроз не сделано до сих пор. Кризис, по сути, спас государство от резкого обострения социальной напряжённости. Этой передышкой грех не воспользоваться!



проект
российский дом будущего

Как создать цивилизованный рынок арендного жилья



Предстоит:

- 1) сформировать специальный комплекс мер по стимулированию строительства доходных домов экономического класса (специальные режимы предоставления и аренды земли, тарифная политика, подготовка специалистов и т.п.)
- 2) запустить механизм муниципального и государственного заказа на строительство жилья для срочного социального найма (не путать с бессрочным социальным наймом)
- 3) для запуска коммерческого (свободного) рынка арендного жилья сформировать целый ряд гражданских институтов: саморегулируемые организации управляющих арендным жильём, общества защиты прав арендодателей и арендаторов, а также некоммерческие объединения индивидуальных арендодателей (объединенные фонды арендного жилья).
- 4) создать стимулы к легализации (специальные режимы регистрации и налогообложения).



С чего начать?



С санации объектов долевого строительства:

1. Начавшийся кризис резко обострил проблему незавершённого строительства, что на фоне остановки продаж долей в строящихся объектах (из-за недоверия граждан), провоцирует кризис обманутых дольщиков. Из-за отсутствующей статистики сложно прогнозировать масштаб проблемы, но можно с уверенностью констатировать, что количество объектов долевого строительства с недопроданными долями очень велико! И это повод для поиска оперативного решения вне рынка продаж.
2. Наилучшим решением нам представляется выкуп долей в недостроенных многоквартирных домах по всем сегментам жилья (социальный, эконом, бизнес, премиум) по дисконтированным, но близким к коммерческим ценам, в которых можно обособить целые подъезды под доходные дома.
3. Государство может ограничиться под это направление субсидированием кредитов до уровня 1/3 ставки рефинансирования Ц/Б на 10 летний период, а также гарантиями на период до образования качественного предмета залога. Нужна специальная программа долгосрочного банковского ипотечного кредитования под залог доходных домов (Сбербанк, ВЭБ, ВТБ).
4. Получатели субсидированных кредитов должны взять обязательство целевого использования таких объектов без права продажи до погашения кредита (в случае досрочного погашения кредита, заёмщик должен компенсировать государству часть субсидии).



С чего начать?

5. Выкуп долей в недостроенных домах и администрирование программы льготного кредитования управляющих доходными домами рационально возложить на специального государственного агента – Фонд арендного жилья (ФАЖ). *Аналог создан в Казахстане после провала программы выкупа недостроев по низким ценам.*
6. По части доходных домов (экономический класс), следует предусмотреть региональные и муниципальные льготы с целью создания механизма регулирования тарифов на арендную плату.
7. Создание легального рынка доходных домов обеспечит запуск механизма частного инвестирования в строительство арендного жилья и формирование специализированного сервиса.
8. Создание доходных домов в каждом регионе создаст прецедент выбора между покупкой жилья, арендой в нелегальном секторе и арендой легального жилья с комплексом специальных услуг.
9. Такая программа может быть разработана оперативно (3 – 4 месяца) и позволит существенно сэкономить на программе санирования объектов, по которым возник конфликт с дольщиками.
10. На основе программы санации долевых объектов необходимо разработать законодательные обеспечения арендного рынка, в т. ч. временные налоговые льготы арендаторам и арендодателям, а также упрощённый порядок регистрации договоров аренды.



ШАНС



Мировой кризис создал великолепные условия для ликвидации атавизмов советского периода и иллюзий о «невидимой руке рынка» в жилищной и строительной сферах.

Начинать строительство современной жилищной политики России необходимо с трёх основных направлений:

- Создание рынка легального арендного жилья (обеспечение трудовой и жилищной мобильности населения).
- Формирование общественных (публичных) стандартов эффективности жилья (переход к новому качеству жизни граждан).
- Радикальное увеличение стимулов к массовому строительству единиц эффективного жилья, в первую очередь экономического класса (отказ от приоритетного стимулирования спроса и гонки за квадратными метрами, рост числа участников строительства и конкуренции на рынке).



проект
российский **дом** будущего

ЭКСПЕРТ
МЕДИАХОЛДИНГ

Организаторы проекта

Экспертный совет при Совете при Президенте
Российской Федерации по реализации приоритетных
национальных проектов и демографической политике

Присоединяйтесь!

www.rusdb.ru



Генеральные партнеры проекта



Стратегический
партнер проекта



При поддержке



Консультант
проекта
проект
россия/
project
russia