

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

Институциональная аренда как альтернатива ипотечному кредитованию.

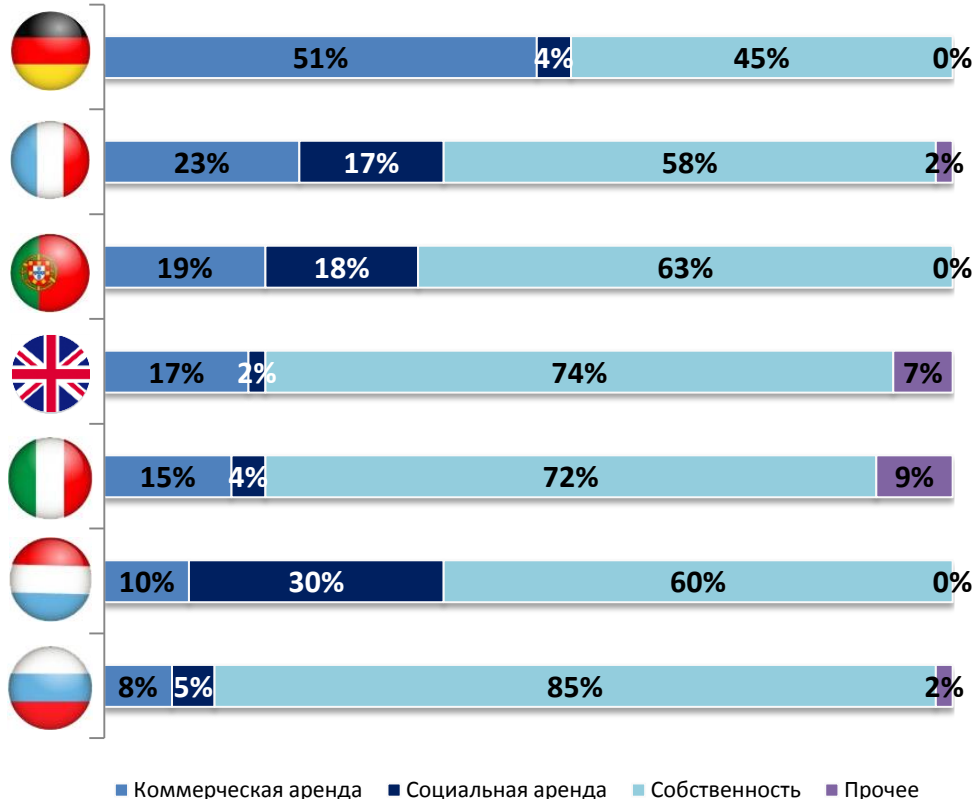
**7-11
ОКТАБРЯ**

СПБКОНГРЕСС.РФ



Мировой опыт рынка арендного жилья

Структура жилого фонда в странах мира, %



Низкая доля арендного жилья в РФ – результат приватизации и отсутствия условий для развития данного сегмента рынка

Барьеры для развития рынка аренды в России

Владение жильём – социальная норма в России

Отсутствие поддержки на федеральном уровне

Социальная аренда: отсутствие средств у регионов для создания фонда наёмных домов социального использования

Коммерческая аренда: низкая доходность для девелоперов, долгий срок окупаемости проектов, отсутствие «длинных денег» на рынке жилья

В арендном жилье в РФ живет 11 % семей

- Объем арендного жилья оценивается в 241 млн кв. м или 7% жилищного фонда.
- В западных странах эта доля составляет 30-40 % жилого фонда, а в крупных городах, как Нью-Йорк и Берлин, она доходит до 80 %.

6,9 млн семей в России готовы арендовать жильё

- 70% из них рассматривают аренду как долгосрочное решение жилищных проблем.
- Среди наиболее важных условий долгосрочной аренды потенциальные арендаторы называют официальный договор на весь срок аренды, гарантии защиты прав арендатора

3,8 млн семей арендуют жильё на рыночных условиях

- Из них только 5% заключают официальные договоры.
- В результате бюджет не получает значительную часть налоговых поступлений.

Постановление Правительства РФ от 17 июля 2019 года №915

- Утверждён **порядок оценки эффективности деятельности высших должностных лиц и органов исполнительной власти субъектов Федерации**
– показатель «Количество семей, улучшивших жилищные условия»:
количество семей, арендовавших жилье на длительный срок на рыночных условиях (количество зарегистрированных договоров аренды, найма жилых помещений на срок не менее 1 года)

В. В. Путин

- 17.07.2019: **Правительству Российской Федерации** совместно с высшими должностными лицами (руководителями высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации:
а) в целях улучшения жилищных условий населения и увеличения к 2024 году объемов строительства жилья в рамках национального проекта «Жильё и городская среда» обеспечить:
– разработку дополнительных механизмов обеспечения жильём граждан, имеющих невысокий уровень доходов, на условиях его сохранения в публичной собственности;
– централизацию на уровне субъектов Российской Федерации функции технического заказчика по строительству жилищного фонда социального использования.

Срок – 10 октября 2019 г.

Д. А. Медведев

- 27.09.2019: **Минстрою России и Минэкономразвития России** с участием АО «ДОМ.РФ» представить предложения по совершенствованию законодательства Российской Федерации в части регулирования отношений, возникающих в связи с заключением и исполнением договоров аренды и договоров найма жилых помещений.

Срок – до 20 ноября 2019 года.

Механизм реализации

- Создание Единого оператора в регионе по формированию арендного жилья (социального и коммерческого использования).
- Утверждение федерального проекта по социальному арендному жилью с установлением соответствующих показателей эффективности, изменения в законодательную базу по снижению/отмене налога на имущество на основании имеющихся возможностей региональной власти.

Региональный оператор

- Региональный оператор: инвестор строительства – оператор по развитию арендного жилья (разработка и внедрение мер поддержки отдельных категорий граждан), может привлекать средства бюджетов всех уровней, ресурсы кредитных организаций, в том числе средства ЗПИФН «ДОМ.РФ».
- Формирование институционального рынка коммерческой и социальной аренды жилья в регионе.
- Бесплатное или льготное предоставление земли для строительства наёмного дома.
- Привлечение инвестиций в строительство наёмных домов на основе концессии (разработка нормативной базы для ГЧП в жилищной сфере).
- Налоговые льготы: застройщики и инвесторы наемного жилья – льготы по налогу на прибыль, введение инвестиционных налоговых кредитов для арендных проектов, государственная поддержка (софинансирование), льготы по налогу на имущество.

Жильё для семей, которым недоступна ипотека

- Семьи, которые не могут сами улучшить жилищные условия и не надеются на помощь государства
- 4,3 млн семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий (по данным ДОМ.РФ)

Жильё для семей с детьми

- Семьи, которые хотят больше детей, но не имеют достаточной жилплощади для большой семьи

Социальное арендное жильё

Дифференцированный подход

- Различные условия проживания при определении стоимости найма для семей в зависимости от уровня дохода

Кадры для регионов

- Для многих регионов актуальна проблема привлечения/сохранения ценных специалистов, в т.ч. в бюджетную сферу

Закон Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 6 июля 2005 года № 57-оз «О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»

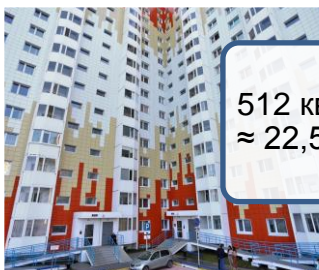
Закон Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.11.2010 №190-оз «О налоге на имущество организаций»

Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 19 декабря 2014 года № 502-п «О некоторых вопросах регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»

Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 26 февраля 2015 года № 43-п «О предельном размере платы за наем жилых помещений в расчете на 1 квадратный метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования дифференцированно для муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, порядке его установления, изменения и ежегодной индексации»

Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 5 октября 2018 года № 346-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие жилищной сферы»

г. Сургут



512 квартир,
≈ 22,5 тыс. кв.м

г. Советский



70 квартир,
≈ 3,6 тыс. кв.м

г. Пыть-Ях



145 квартир,
≈ 9,5 тыс. кв.м

Общая площадь квартир

≈ 35,6 тысяч кв.м

Общее количество

727 квартир

Наемные дома коммерческого использования

на примере ХМАО – Югры

Ханты-Мансийск

- 90 квартир ≈ 4,5 тыс. кв.м
- 126 квартир ≈ 5,0 тыс. кв.м
- 108 квартир ≈ 4,6 тыс. кв.м

ВСЕГО

324 квартиры ≈ 14,1 тыс. кв.м

Сургут

- 170 квартир ≈ 7,8 тыс. кв.м
- 250 квартир ≈ 13,8 тыс. кв.м
- 264 квартиры ≈ 13,0 тыс. кв.м
(в процессе заселения)

ВСЕГО

684 квартиры ≈ 34,6 тыс. кв.м

Нефтеюганск

- 94 квартиры ≈ 4,6 тыс. кв.м

Нижневартовск

- 178 квартир ≈ 6,1 тыс. кв.м

Общая площадь квартир
≈ 59,4 тысяч кв.м

Общее количество
1 280 квартир / 3048 человек



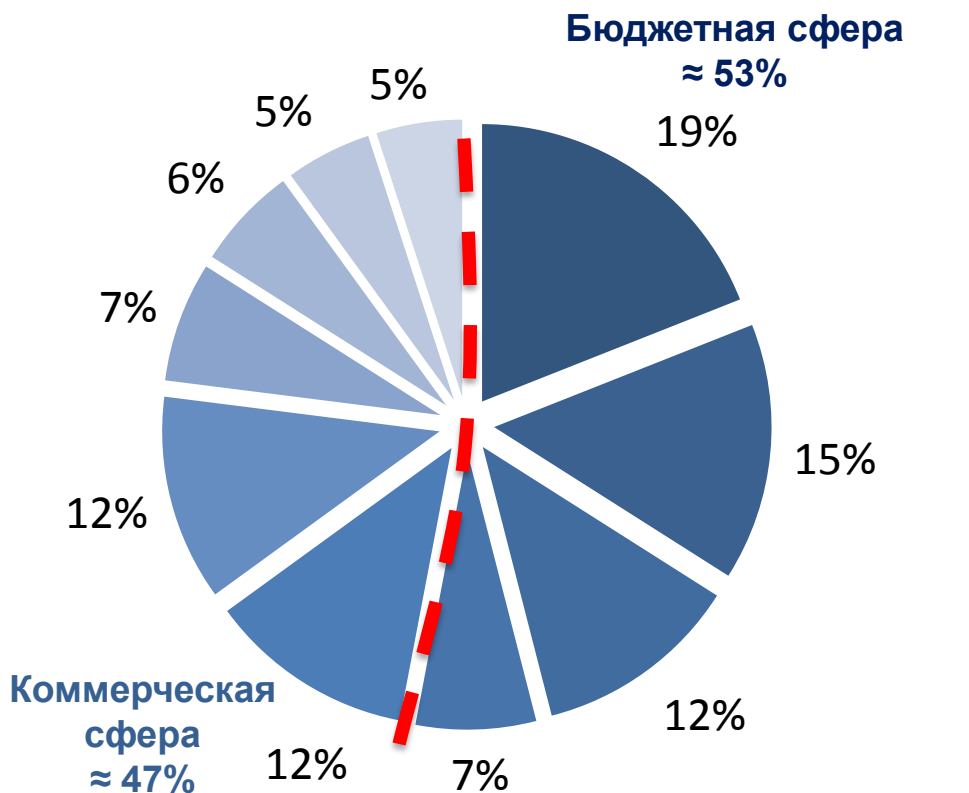
Среднегодовая загрузка
в наёмных домах
98 %

Жилые помещения в наших домах

- выполнены в чистовой отделке, с использованием качественных и экологически безопасных материалов
- оборудованы индивидуальными приборами учета потребляемых ресурсов
- в наемных домах в г. Сургут, ул. Крылова, 53/3, в г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, 15/2 индивидуальные приборы учета передают показания в управляющую организацию в автоматическом режиме
- полностью или частично меблированы и укомплектованы бытовой техникой
- временная регистрация по месту жительства



Социально-демографический портрет Нанимателя



Средний возраст
≈ 32 года

Среднее количество проживающих человек в квартире
3 человека

Средний ежемесячный совокупный семейный доход
≈ 80 000 рублей

Средний ежемесячный платеж за квартиру
≈ 20 000 рублей (найм)
≈ 5 000 рублей (ЖКУ)
≈ 30 % от дохода

- Система здравоохранения
- Система образования
- Правоохранительная и судебная системы
- Культура и спорт
- Производственная сфера
- Транспорт и связь
- Торговля

ПОДЪЕЗД (секция)

1

250 квартир

ЭТАЖ	КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ /				
	1К	1К	ЕС	2К	КС
1	25800.00	20150.00	23050.00	25494.00	18483.00
2	23925.00	19497.00	22950.00	23446.50	17969.00
3	26158.00	20150.00	23000.00	25284.00	17550.00
4	23887.50	20100.00	21755.00	23254.00	18239.00
5	23737.50	19095.00	21850.00	23100.00	17491.50
6	23700.00	19303.00	21802.50	23215.50	18361.00
7	23737.50	19850.00	22800.00	23177.00	17433.00

СВОБОДНО

2 квартир (0.8%)



в т.ч. забронировано
2 квартир

ЗАНЯТО

248 квартир (99.2%)



в т.ч. освобождается
0 квартир

квартира
№ 31

2 КОМНАТНАЯ КВАРТИРА

СТОИМОСТЬ НАЙМА РУБ/МЕС – **23887.50** руб.

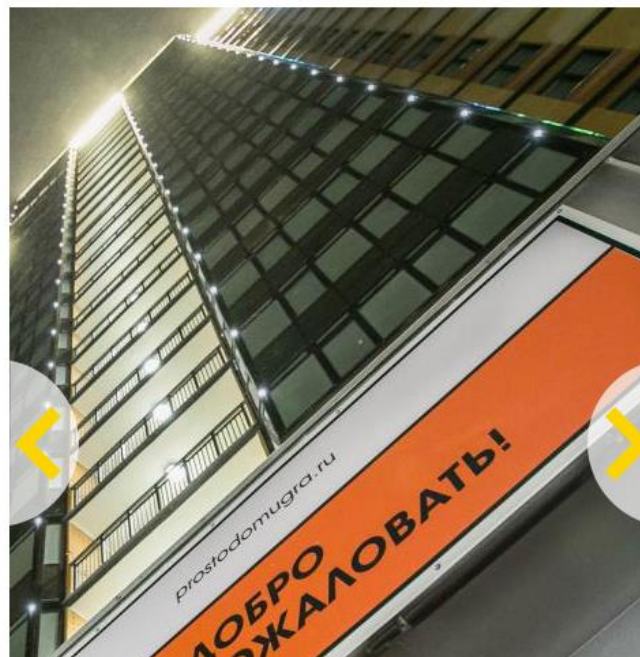
СТОИМОСТЬ НАЙМА ЗА КВ. М – **375.00** руб.



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (БЕЗ УЧЕТА БАЛКОНОВ И ЛОДЖИЙ),
КВ.М – **63.70**

ТИП – **ДВУХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА**

ИНФОРМАЦИЯ



Жизнь в наемном доме



- Праздник «Экодвор»
- Соседский фестиваль
- Новый год
- Час этноспорта
- Праздник двора
- Масленица



Спасибо за внимание!



Евгений Станиславович Чепель,
генеральный директор
АО «Ипотечное агентство Югры»

Телефон рабочий: 8 (3467) 36-37-55

Факс: 8 (3467) 36-37-32

E-mail: ChepelES@ipotekaugra.ru

Официальный сайт: www.ipotekaugra.ru

www.prostodomugra.ru