



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

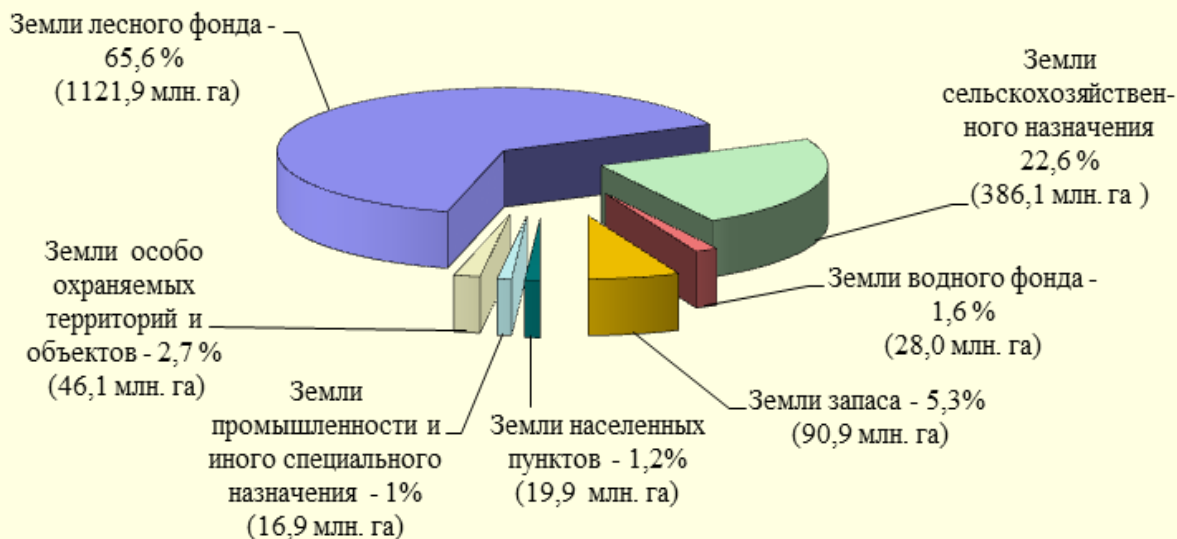
**ИНСТИТУТ
ОТРАСЛЕВОГО
МЕНЕДЖМЕНТА**
ФАКУЛЬТЕТ
ЭКОНОМИКИ НЕДВИЖИМОСТИ



Опыт использования государственно-частного партнерства в формировании рынка недвижимости (схема BOT)

Иванкина Елена Владимировна
E-mail: ivankina@rane.ru
www.frem.ane.ru

Структура земельного фонда РФ по категориям земель на 01.01.2013 г.



Структура земельного фонда Российской Федерации по формам собственности на 1 января 2012 года

В государственной
и муниципальной
собственности -
92,2%
(1576,7 млн. га)

В собственности
граждан -
7,0%
(119,6 млн. га)

В собственности
юридических лиц -
0,8%
(13,5 млн. га)

Структура жилого фонда России

34 млн. квартир в многоквартирных домах - 68 % общей площади жилого фонда

16 млн. индивидуальных жилых домов - 32 % общей площади жилого фонда

Общее число российских хозяйств составляет около 52,5 млн.

Преобладающей формой жилой собственности является частная, к которой относится 85,6 % общей площади жилого фонда.

Внутренняя миграция в % ко всему населению

Корея	11,8
Финляндия	10,0
Австралия	7,9
Норвегия	6,5
Швейцария	6,1
Япония	4,9
Нидерланды	4,0
Венгрия	4,0
Чехия	1,9
Россия	1,8

Источник: статистические ежегодники по соответствующим странам (цит. по: *Besstre-myannaya G. The Applicability of the Tiebout Hypothesis to Russian Jurisdictions. — М.: Master Thesis, New Economic School, 2001*).

Обеспеченность населения жильем в некоторых странах мира

Страна	Жилищная обеспеченность, кв.м/чел.	Год оценки
Норвегия	74,0	2006
США	69,7	2010
Дания	50,6	2003
Швеция	44,4	2003
Великобритания	44,0	2010
Германия	42,9	2010
Франция	37,5	2002
Чехия	28,7	2001
<u>Россия</u>	<u>23,4</u>	2012
Китай	22,7	2010
Польша	22,2	2002
Узбекистан	14,7	2005
Таджикистан	8,0	2005

Обеспеченность населения России жильём в 1992 – 2011 гг.

Для справки: В 1980 году в России на одного человека приходилось 13,4 кв. м. жилья, в 1990 году - 16,4 кв. м

	1992	1995	2000	2005	2007	2008	2009	2010	2011
в среднем на одного жителя ²⁾ , м ²	16,8	18,0	19,2	20,9	21,5	22,0	22,4	22,6	23,0

Необходимость изменения концепции жилой застройки в России обусловлена одной из самых высоких концентраций населения на 1 кв.км.

- Все население сконцентрировано на 1% земельного фонда Российской Федерации.
- Самая низкая в мире миграция населения
- Низкая обеспеченность населения жильем (27% от максимального европейского уровня)
- Преимущественно население занимает многоэтажные дома, индивидуальный жилой фонд на 25% не может таковым считаться (отсутствие воды и канализации), на 80% является ветхим и изношенным.
- Нужны новые концепции жилищного строительства в России.

Новые концепции жилищного строительства

- Sustainable Housing
- Smart City
- Государственно-частное партнерство на рынке жилья
- «Зеленое» строительство
- Малоэтажная застройка
- Строительство по Программе «Свой дом»
- Арендное жилье (социальная и коммерческая аренда)

***Частно - государственное
партнерство – ключ к решению
проблем:***

- Транспортной
- Инженерной
- Социальной инфраструктуры
- Формирования жилищно-коммунального комплекса

Модели ГЧП: степень включения частного сектора и уровень риска

	Модели ГЧП
Уровень риска частного сектора >	<ul style="list-style-type: none"> - Концессия - Строительство-Владение-Эксплуатация - Проектирование-Строительство-Финансирование-Эксплуатация-Обслуживание - Проектирование-Строительство-Финансирование-Эксплуатация - Эксплуатация-Обслуживание - Строительство-Финансирование - Финансирование - Проектирование-Строительство
	Степень включения частного сектора >

Необходимые государственные преференции для развития ГЧП

- Особый порядок предоставления земельного участка («голландский» аукцион)
- Льготное кредитование инвестора (застройщика)
- Льготное налогообложение собственника арендного фонда
- Прямые дотации и субсидии арендаторам

Налоговые льготы для участников ГЧП

- освобождение от корпоративного налога на период реализации проекта ГЧП;
- освобождение или снижение ставки налога на недвижимость;
- освобождение или снижение ставки налога на импорт оборудования, сырья и строительных материалов, а также на эксплуатацию и техническое обслуживание проекта;
- налоговые льготы на доходы от участия в проекте.

Показатели доступности жилья эконом-класса широко используется мировым сообществом.

Существует **общепринятая** классификация рынков жилья с точки зрения доступности жилья.

В методике расчета коэффициента доступности жилья должны использоваться **средне медианные** значения доходов домохозяйств.

Доступность жилья

Категория	Значение коэффициента
жилье доступно (affordable)	До 3 лет
жилье не очень доступно (moderately unaffordable)	От 3 до 4 лет
приобретение жилья осложнено (seriously unaffordable)	От 4 до 5 лет
Жилье существенно недоступно (severely unaffordable)	Более 5 лет



Факультет
Экономики
Недвижимости

Иванкина Елена Владимировна
E-mail: ivankina@rane.ru
www.frem.ane.ru

**Расчет доступности жилья на 1 января 2013г.
 При стоимости жилья – 200 707 руб./кв.м
 (Площадь квартиры – 54 кв.м. Общая стоимость – 10 840 000
 руб.)**

Доходные группы населения	Средняя официальная заработная плата	Официальная зарплата 2-х супругов за год (ст.2х2х12)	Доступность жилья ч лет	Доход тысяч рублей (с учетом серой з/пл 3х1,7)	Доступность жилья с учетом серой з/пл
1	2	3	4	5	6
Первая	6183	148392	73	252,3	42,9
Вторая	9715	225960	48	384,2	28,2
Третья	12893	309432	35	526,0	20,6
Четвертая	16075	385800	28	655,8	16,5
Пятая	19456	466944	23	793,8	13,6
Шестая	23344	560256	19	952,4	11,3
Седьмая	28262	678288	16	1153,0	9,4
Восьмая	35090	842160	12,9	1431,6	7,5
Девятая	45934	1102416	9,8	1874,1	5,8
Десятая	97567	2341608	4,6	3980,7	2,7

Цены на жилье в крупных городах России (руб.)

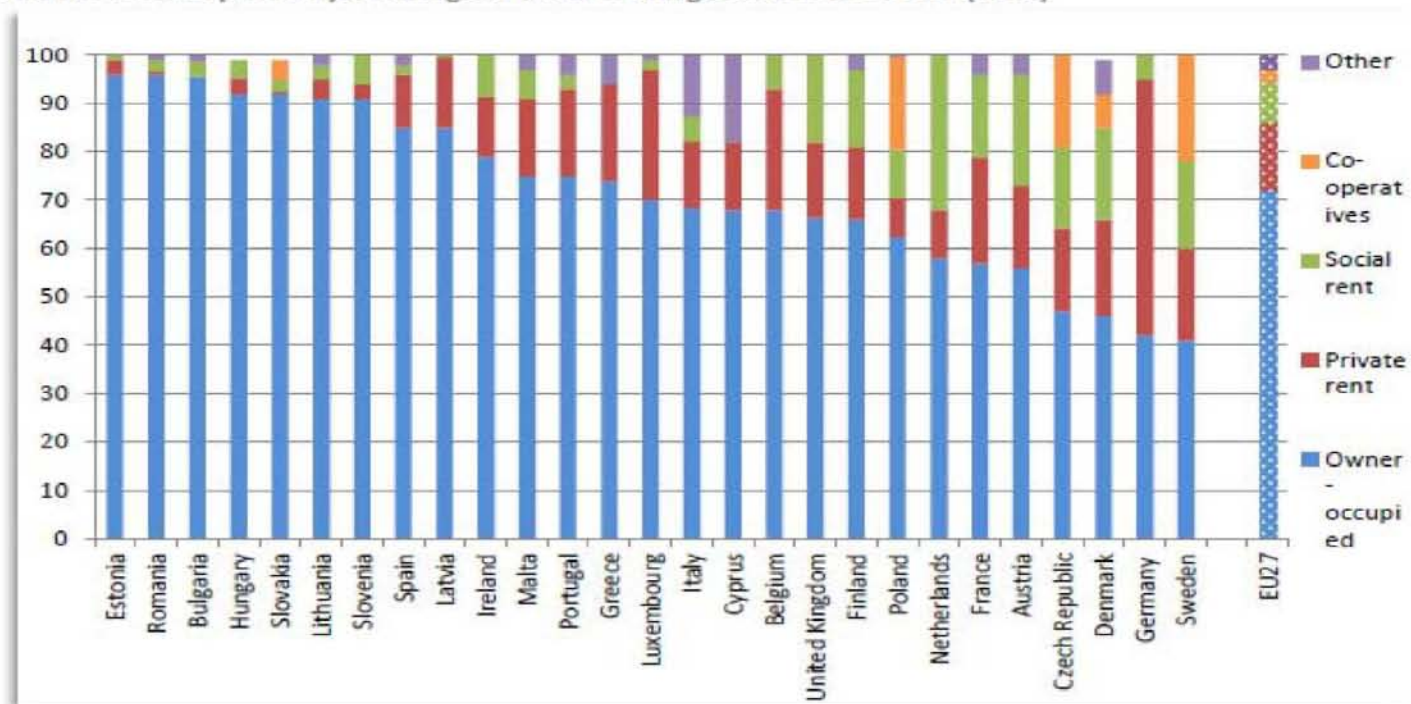
Город	Средняя цена 1 кв.м (руб.)				Темп роста, %
	2000	2007	2008	2012	За 12 лет
Москва	18 278	133 756	144 600	162500	889
Санкт-Петербург	9 874	69 711	91 896	92200	933
Новосибирск	5 413	45 224	63 979	47200	872
Екатеринбург	6 038	63 601	62 062	55300	915
Нижний Новгород	7 072	38 784	54 741	47400	670
Омск	3 427	31 823	49 129	34200	998
Казань	5 321	39671	42 339	42200	793

Структура владения недвижимостью (в процентах от общего жилого фонда) в 27 странах Евросоюза

Tenure: rich countries have more (social) rental



Chart 6: Tenure split as a percentage of total dwellings stock in the EU 27 (2010)



Source: CECODHAS Housing Europe Review 2012

Рынок аренды, Москва

Оборот столичного рынка сдачи жилья внаем	\$4млрд./год
Потенциальные налоги от сдачи квартир внаем	12 млрд.руб./год
Заявили о доходах	5%(6 тыс.чел.)
Заплачено налогов	217 млн.руб.
Потери города от нелегальной сдачи квартир в аренду	10 млрд.руб./год



Факультет
Экономики
Недвижимости

Иванкина Елена Владимировна
E-mail: ivankina@rane.ru
www.frem.ane.ru

Роль государственно-частного партнерства в создании рынка недвижимости

- *1. Участие бизнеса в строительстве общественно-административных объектов недвижимости*
- *2. Участие бизнеса в создании транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры*
- *3. Участие бизнеса в создании арендного жилья*
- *4. Участие бизнеса в создании доступного жилья*
- *5. Совместная работа государства и бизнеса по формированию квалифицированных кадров специалистов для рынка недвижимости.*

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОЛИТИКА
В ОБЛАСТИ
BOT (BUILD-OPERATE-TRANSFER)
В ИНДИИ**

Определение BOT

«Строительство - эксплуатация – переход собственности» (BOT) или «Строительство – владение – эксплуатация – переход собственности» (BOOT) является формой финансирования проектов и ведения бизнеса, когда частные фирмы осуществляют возведение и эксплуатацию объектов, которые традиционно строились правительством. Участие частного сектора в проекте завершается при возвращении правительству собственности на объект по истечении определенного периода концессии, как правило, от 25 до 40 лет.



Возникновение частно-государственного партнерства

Частно-государственное партнерство возникло как ответ на необходимость соединить высокую эффективность частного бизнеса с возможностями принятия решений и регулирующей ролью государства.

Применялись различные формы частно-государственного партнерства, однако, именно **ВОТ признается оптимальной, поскольку предполагает более высокую степень участия государства** (по сравнению с иными формами)

Преимущества ВОР для бизнеса

ВОТ предоставляет частным фирмам ряд преимуществ по сравнению с традиционными методами ведения бизнеса, в том числе:

- Быстрое увеличение масштабов операций (выгоду получают обе стороны)
- Расширение предложения услуг
- Снижение себестоимости инфраструктуры
- Сокращение времени до ввода в эксплуатацию

Преимущества ВОР для бизнеса

Эксплуатационные преимущества
(тактические):

- Повышения общего качества и производительности
- Добавление новых функций и услуг
- Возможность быстрого увеличения (или снижения) объема услуг
- Решение проблемы нехватки внутренних ресурсов

Преимущества ВОТ для бизнеса

Стратегические эксплуатационные преимущества:

- Доступ к материалам и технологиям мирового класса
- Преимущества от ускоренного ре-инжиниринга
- Достижение гибкости
- Успешный партнер по аутсорсингу помогает получить важный «взгляд со стороны»
- Разделение рисков между партнерами
- Отказ от использования устаревших технологий и более эффективное использование новых

Преимущества ВОТ для бизнеса

Преимущества в сфере финансов/затрат:

- Снижение общего уровня затрат
- Улучшение условий получения кредитов
- Сокращение срока окупаемости
- Увеличение отдачи от инвестиций

Преимущества ВОТ для правительства

- Использование частных источников финансирования позволяет **снизить государственный долг и прямые бюджетные ассигнования**
- Возможность **ускорить осуществление проектов** (при иных схемах пришлось бы долго ждать бюджетного финансирования или конкурировать за финансы из независимых источников)
- Привлечение частного капитала, частной инициативы и ноу-хау приводит к **снижению уровня издержек на строительстве, сокращению сроков и повышению эффективности**
- Частичная **передача частному сектору бремени рисков** по проектам, которые в противном случае полностью ложились бы на государство

Возможные опасения

- Качество строительства
- Соблюдение правовых норм
- Прозрачность проекта
- Возможные политические перемены
- Соблюдение сроков
- Сложности в оценке рисков

Типы рисков при осуществлении BOT проектов

- Риски для национальной экономики
- Финансовые риски
- Строительные риски
- Недостаточная проработка концессионных соглашений
- Риски со стороны владельцев акций проекта
- Рыночные риски
- Риски при эксплуатации

Меры правительства Индии по привлечению частного капитала к проектам ВОТ

- **Налоговые льготы** – 5-летние налоговые каникулы для всех компаний, которые вкладывают средства в инфраструктурные проекты.
- **Приобретение земли** - особый порядок предоставления земельных участков
- **Доступ к финансированию** - облегченный доступ к кредитованию банками и иными финансовыми институтами.
- **Получение от правительства разрешений и виз** - проходит в упрощенном режиме.
- **Финансирование технико-экономических обоснований проектов** - начальные затраты на подготовку берет на себя правительство.
- **Разрешение споров** - применяются благоприятные законодательные решения.

Успешная реализация проектов ВОТ в Индии

- **Транспорт** - дороги (скоростные автодороги общенационального значения, а также на уровне отдельных штатов и городов), порты и аэропорты
- **Энергетика** - производство, передача и распределение электроэнергии
- **Недвижимость** - особые экономические зоны, индустриальные парки и IT-парки
- **Городской транспорт** и многоуровневые паркинги
- **Городская инфраструктура** - системы водоснабжения, канализации, уборки и переработки мусора
- **Недвижимость** – развитие объектов торговли, развлечения и туризма
- **Социальная инфраструктура** - объекты здравоохранения и образования
- **Сельская инфраструктура** - объекты водоснабжения, образования и общественного здравоохранения