



Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ

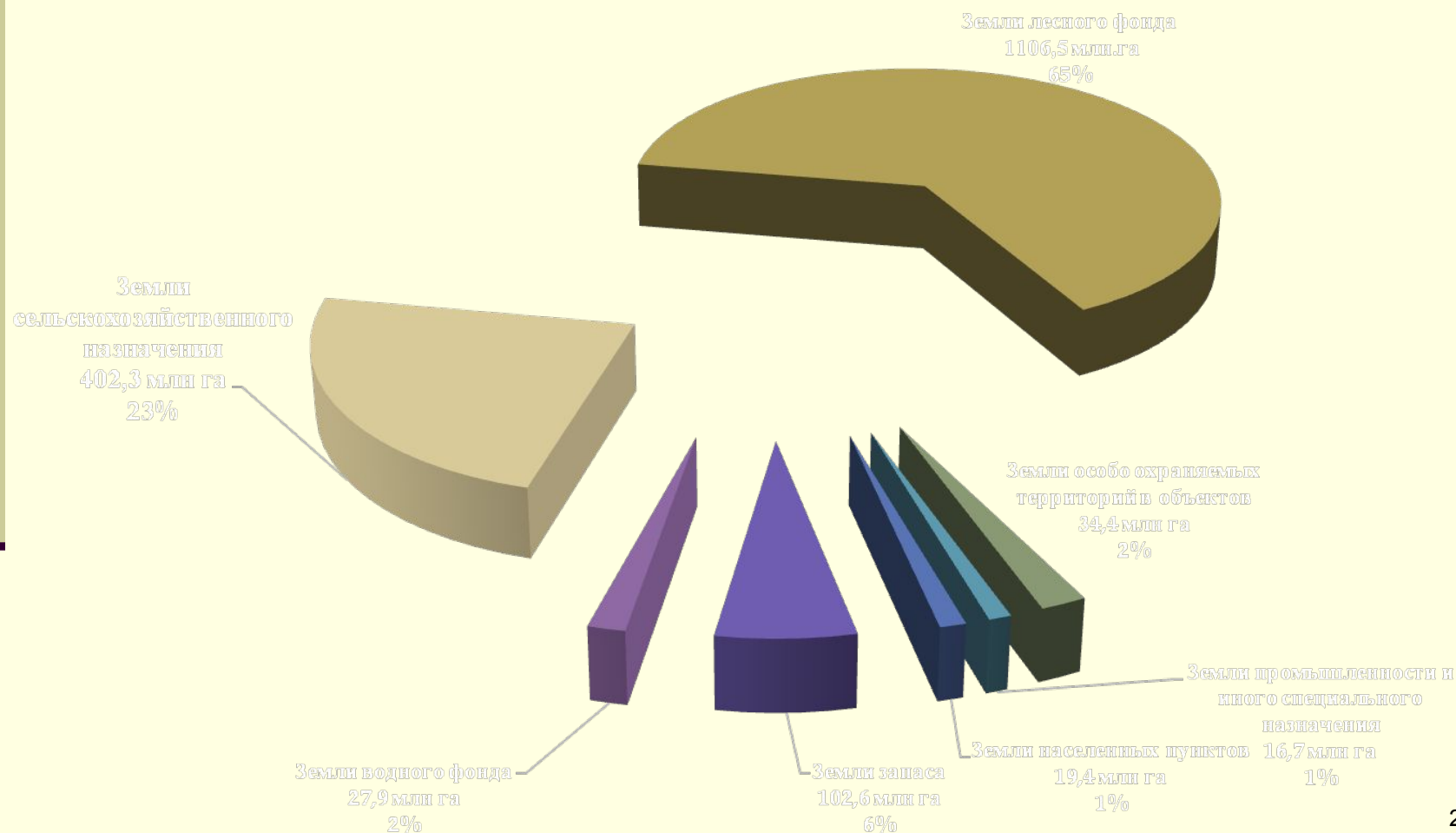
«Экономическая необходимость и законодательные условия строительства доступного жилья»



Факультет
Экономики
Недвижимости

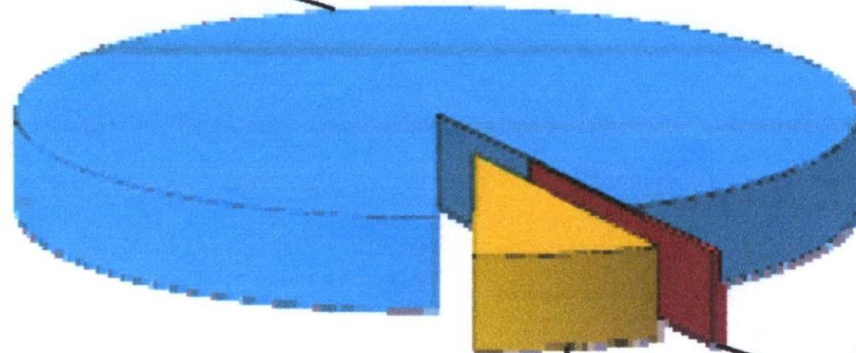
Иванкина Елена Владимировна
E-mail: ivankina@rane.ru
www.frem.ane.ru

Структура земельного фонда РФ по категориям земель на 2009г.



Структура земельного фонда Российской Федерации по формам собственности на 1 января 2008 года

В государственной
и муниципальной
собственности -
92,2%
(1576,9 млн. га)



В собственности
граждан -
7,3%
(124,3 млн. га)

В собственности
юридических лиц-
0,5%
(8,6 млн. га)

Внутренняя миграция в 1998г. 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

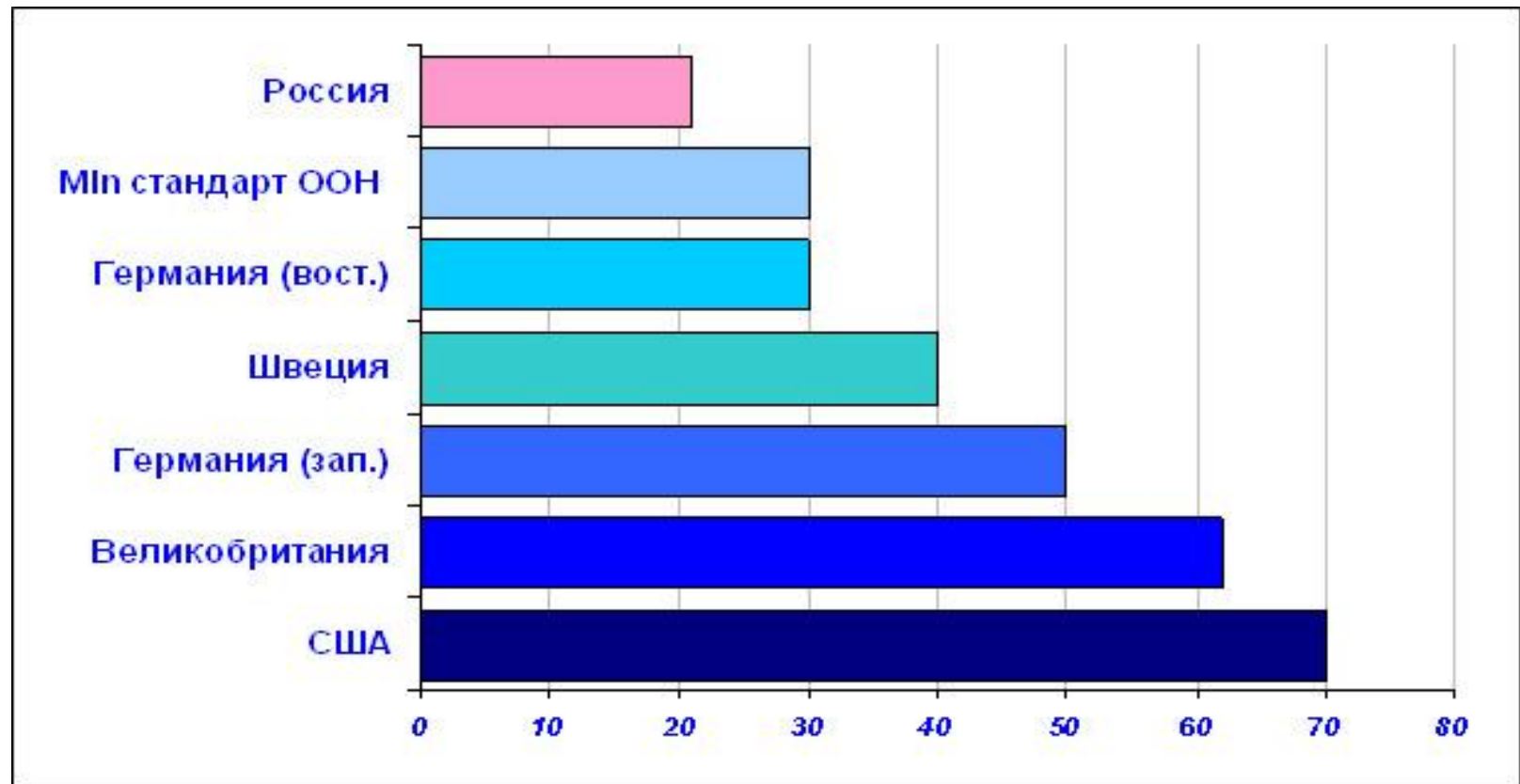
Источник: статистические ежегодники по соответствующим странам (цит. по: *Besstremyannaya G.* The Applicability of the Tiebout Hypothesis to Russian Jurisdictions. — М.: Master Thesis, New Economic School, 2001).

Обеспеченность жильем по странам мира

Страна	Количество частных домохозяйств, тыс. домохозяйств	Количество жилых единиц на 1000 чел.	Обеспеченность общей площадью жилья, кв. м на человек	Количество комнат на одного человека в используемом жилищном фонде
Австрия	3598	436	42,9	1,8
Великобритания	25 200	430	44,0	2,3
Нидерланды	7313	431	41,0	2,3
Германия	40 076	488	42,9	2,2
Финляндия	2517	531	38,9	1,8
Венгрия	3810	429	31,2	1,1
США	118 273	428	69,7	2,1
Канада	12 435,5	393	—	6,4
Россия	53 350	419	22,5	0,86

Источник: Росстат, Housing Statistics in the European Union 2010, US Census Bureau

Количество квадратных метров жилой площади на душу населения в странах Европы и Америки



<http://rusnk.ru/news/housing/foreign/#1>

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 **среднемедианные** 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 2012 год
При стоимости жилья эконом класса – 160 000 руб./кв.м
(Площадь квартиры – 54 кв.м. Общая стоимость – 8
640 000 руб.)

Доходные группы населения	Средняя официальная заработная плата	Примерная реальная з/п	Официальная зарплата 2-х супругов за год (ст.2х2х12)	Примерная реальная зарплата 2-х супругов за год (ст.3х2х12)	Доступность жилья по российскому стандарту	
					по офиц. з/п	по прим.реал. з/п
1	2	3	4	5	6	7
Первая	4662	7925	111888	190210	77	45,4
Вторая	7097	12065	170328	289558	50,7	29,8
Третья	9504	16157	229056	387763	37,7	22,3
Четвертая	11969	20347	287256	488335	30	17,7
Пятая	14630	24871	351120	596904	24	14,5
Шестая	17635	29980	423240	719508	20	12,0
Седьмая	21314	36234	511536	869611	16,8	9,9
Восьмая	26471	45001	635088	1080017	13,6	8,0
Девятая	34977	59461	839208	1427062	10	6,1
Десятая	75081	127638	1801980	3063305	4,7	2,8

Коэффициенты доступности на вторичном рынке жилья Москвы									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Комната	2,1	2,3	2,4	2,5	2,4	3,5	3,6	4,7	4,5
Однокомнатная квартира	4,2	4,7	4,8	5,0	4,9	6,9	7,3	9,4	9,0
Двухкомнатная квартира	6,2	7,0	7,2	7,5	7,3	10,4	10,9	14,0	13,6
Трехкомнатная квартира	8,3	9,3	9,6	10,0	9,8	13,8	14,6	18,7	18,1

Число зарегистрированных сделок купли-продажи жилья в Москве

Год	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Число сделок, тысяч	90,9	86,4	84,2	75,6	77,4	65,1	55,6

История развития доступного жилья в Западной и Северной Европе

19 век

Промышленная революция, миграция в города

Перенаселенность, низкое качество жилья, проблемы со здоровьем

Частное жилищное строительство инициируют работодатели, церковь, благотворительные организации, профсоюзы

Первое социальное законодательство (регулирующее условия труда)

Первая половина 20 века

государство принимает на себя обязательства по социальному обеспечению

законодательство по жилищным вопросам и здравоохранению

первые государственные субсидии на жилье

растущее число социальных жилищных организаций

Вторая половина 20 века

Вторая мировая война: нехватка жилого фонда, дефицит капитала, низкие доходы

Серьезное вмешательство государства: массовое предоставление социального жилья (60-е – 70-е годы)

Развитие государственных программ социального обеспечения

Конец 20 - начало 21 века

первый рост доходов, последующее замедление экономического роста, финансовый кризис

пересмотр государственных программ соц.обеспечения, растущее неравенство

сокращение субсидий, перенос субсидирования со стороны предложения на сторону спроса

Доступное жилье в Европе : различные

типы владения

Собственный дом

- Инвестиционные субсидии, в основном, для молодых семей
- Льготное налогообложение

Кондоминиум

Ассоциация собственников

Коллективная собственность на места общего пользования и придомовую территорию

Индивидуальная собственность на квартиры

Кооперативное жилье

Членство в кооперативе

Коллективная собственность на места общего пользования и придомовую территорию

Индивидуальная собственность на квартиры и/или аренда

Доступное жилье в Европе : различные типы владения

Арендное жилье

Жилищные пособия и / или социальные пособия для групп населения с низкими доходами

Субсидии или налоговые льготы для инвесторов/землевладельцев

Ограничения роста арендной платы

Законодательная защита арендаторов

Государственное арендное жилье

Государственная собственность

Управление государственными компаниями, более или менее независимыми

Регулярная поддержка государства (субсидии, освобождение от налогов, льготные цены на землю и т.п.)

Особые правила и законодательство

Некоммерческое социальное арендное жилье

Частная собственность: ассоциация, фонд, компания

Нулевое или ограниченное распределение прибыли

Использование частного капитала для решения государственных задач – в рамках закона

Управление некоммерческими компаниями

Регулярная поддержка государства (субсидии, освобождение от налогов, льготные цены на землю и т.п.)

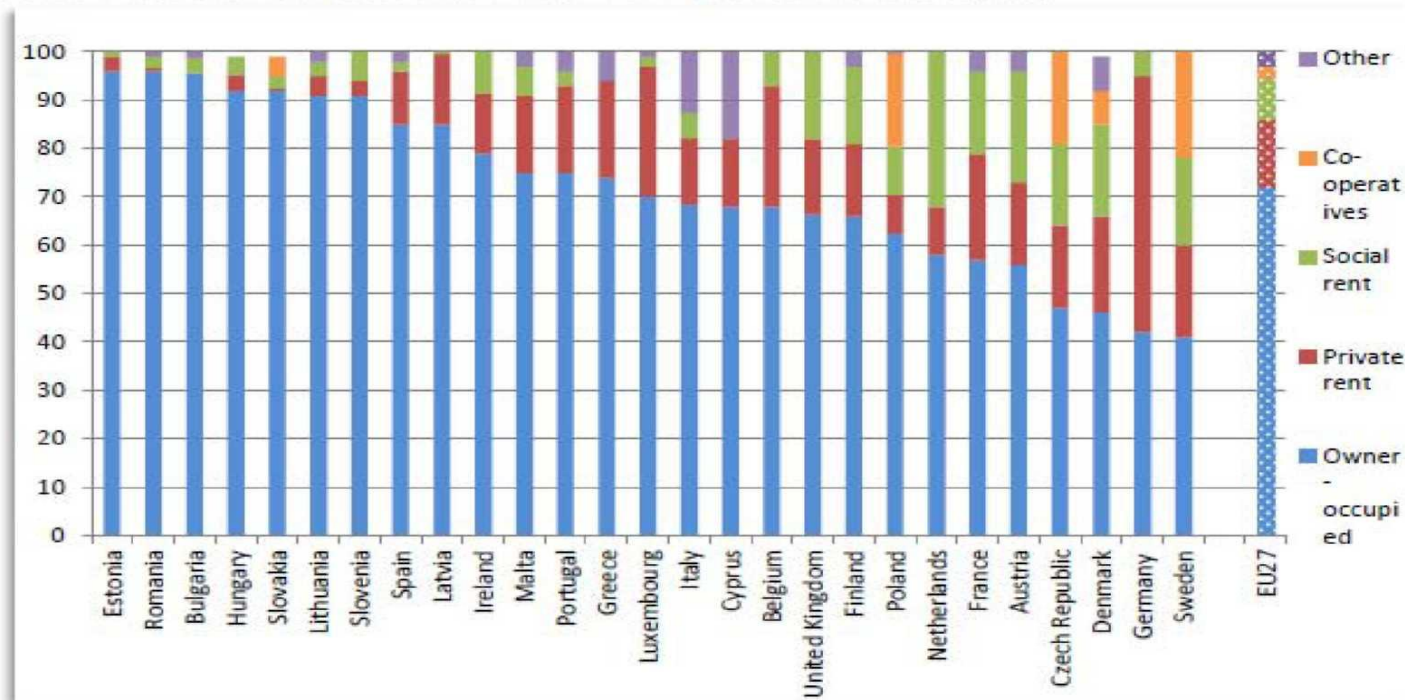
Особые правила и законодательство

процентах от общего жилого фонда) в 27 странах Евросоюза 2010 г.

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

Доходность за 2000-2010 по облигациям, акциям и собственности

	<i>Облигации</i>	<i>Акции</i>	<i>Собственность</i>
Australia	5.6	8.4	10.5
Canada	6.6	6.2	10.3
France	5.9	-1.2	9.7
Germany	5.1	0.7	3.0
Ireland	1.3	-4.2	1.7
Netherlands – Commercial Housing	6.4	-1.0	7.6
Netherlands – Social Housing	6.4	-1.0	3.6
Sweden	5.0	5.9	6.4
United Kingdom	5.9	3.7	6.8
United States	5.4	1.4	6.5
Average	5.4	1.9	6.6

Доходность по типам недвижимости, США, 2009

Тип недвижимости	Доходность за последние (лет)					
	5	10	15	20	25	30
Апартаменты	12,5	11,64	11,85	10,06	10,19	11,72
Индустриальная	13,54	11,98	11,93	9,25	9,66	10,56
Офисная	14,64	11,85	11,44	7,80	7,89	9,7
Торговая	15,58	13,00	10,9	9,4	10,34	10,39
Гостиницы	14,38	10,36	13,37	10,56	9,3	NA
Общая	14,10	11,92	11,21	8,68	9,07	10,18



Факультет
Экономики
Недвижимости

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

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