

К заседанию Комиссии в сфере жилищной политики
Общественного совета при Минстрое России

**Финансово-экономическое обоснование
модели создания доступного наемного
жилья на принципах государственно-
частного партнерства
(том числе в рамках концессионных
соглашений)**

Москва, 12 декабря 2024 г.

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

Вводные условия

- Сегодня в условиях высокой стоимости кредитных ресурсов обеспечить доступность найма жилья экономически невозможно (либо это потребует слишком больших бюджетных затрат)
- В связи с этим расчеты по возможной модели создания доступного наемного жилья производились исходя из предположения о стабилизации макроэкономической ситуации (снижения инфляции до таргетируемого показателя 4 % и, соответственно, снижения ключевой ставки) к 2026 году
- Расчеты возможного размера платы за наем в наемном доме коммерческого использования, строительство и эксплуатация которого осуществляются без бюджетной поддержки, показали, что доступность такого найма практически не отличается от доступности покупки жилья с ипотекой (при ставке по ипотеке 10 %), а повышение доступности такого найма требует существенных субсидий нанимателям жилья
- Наиболее реалистичными на современном этапе (с учетом стабилизации макроэкономической ситуации к 2026 году) представляются проекты по строительству наемных домов социального использования на принципах государственно-частного партнерства, в том числе на условиях концессионных соглашений, с использованием как частных, так и бюджетных средств



Основные исходные предпосылки расчета





- Строительство наемного дома социального использования (МКД, в котором все квартиры предоставляются по договору некоммерческого найма) на условиях софинансирования бюджета и частного инвестора
- Программа - строительства 15 млн кв. м наемного жилья в 2026-2030 гг. (ввод в эксплуатацию - 2028-2030 гг.)
- Структура финансирования строительства: 10 % - собственные средства частного инвестора; 30 % - безвозвратные бюджетные средства (затраты на инфраструктуру, предоставление земельных участков); 50 % - проектное финансирование
- Ставка по проектному финансированию на период строительства (2 года) - 15 %, ставка по ипотечному кредиту (под залог всех помещений в наемном доме после ввода дома в эксплуатацию) - 10 %, срок ипотечного кредита - 20 лет
- Средняя площадь квартиры - 42 кв. м (средний размер семьи нанимателя - 2 чел.), средняя площадь наемного дома СИ - 10 тыс. кв. м общей площади жилых помещений (248 квартир)
- Плата за наем по договору некоммерческого найма включает: текущие затраты на эксплуатацию дома (содержание и текущий ремонт, капитальный ремонт, вывоз мусора, страхование имущества, услуги по управлению), налоговые платежи наймодателя (налог на доходы по УСН - 6 %, земельный налог - 0,3 %), погашение долгосрочного ипотечного кредита наймодателем и возврат собственных средств инвестора, вложенных в создание такое жилья)
- Плата за наем рассчитывается исходя из необходимости обеспечить окупаемость собственных средств инвестора за 20 лет при ставке дисконтирования на уровне ожидаемой инфляции 4 %



Платежи по договору некоммерческого найма за квартиру 42 кв. м и платежи за аналогичную квартиру, приобретенную с помощью ипотеки

Форма пользования/владения квартирой	Виды платежей в месяц (тыс. руб. в ценах 2028 г.)					
	Плата за наем	Оплата жилья	Плата за коммунальные услуги	Платеж по ипотеке	по	ВСЕГО
На основании договора некоммерческого найма	23,3	-	7,2	-		30,5
На праве собственности (приобретение с помощью ипотеки под 10 %)	-	2,3	7,2	57,7		67,2

Целевая группа нанимателей по договору некоммерческого найма

В ценах 2028 г.	Некоммерческий найм	Справочно - в ценах 2024 г.*
112 тыс. руб. в месяц на чел.	15% - доступна ипотека 	95,8 тыс. руб. в месяц на чел.
50,8 тыс. руб. в месяц на чел.	35% - доступен неком. найм без субсидии 	43,5 тыс. руб. в месяц на чел.
33,5 тыс. руб. в месяц на чел.	22% - доступен неком. найм с субсидией 	28,6 тыс. руб. в месяц на чел.
	28% - малоимущие 	



Относятся к целевой группе нанимателей



Не относятся к целевой группе нанимателей

*Показатели в ценах 2024 г., допущения о нефинансовых показателях, используемых в расчете, неизменны и соответствуют 2028 г.

**Ставка по ипотеке - 10 % (2028 г.); доход малоимущих - менее 2 прожиточных минимумов на чел.; субсидия - если плата за найм и коммунальные услуги превышает 30 % семейного дохода нанимателя



Источники финансирования строительства наемных домов социального использования в 2026-2029 гг.

(15 млн кв. м наемного жилья)

Показатель	2026	2027	2028	2029	Итого в 2026-2029 гг.
Общий объем инвестиций в строительство наемных домов социального использования, млрд руб., в том числе:	263	548	570	296	1677
- частные инвестиции (собственные средства инвесторов), млрд руб.	66	138	143	75	422
- бюджетные инвестиции, млрд руб.	74	154	160	83	470
- привлеченные кредитные средства, млрд руб.	123	256	266	138	784



Оценка потребности в субсидиях нанимателям на оплату некоммерческого найма и коммунальных услуг

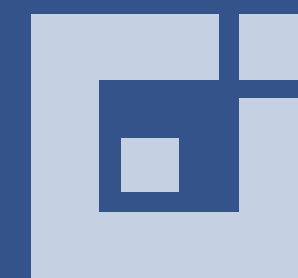
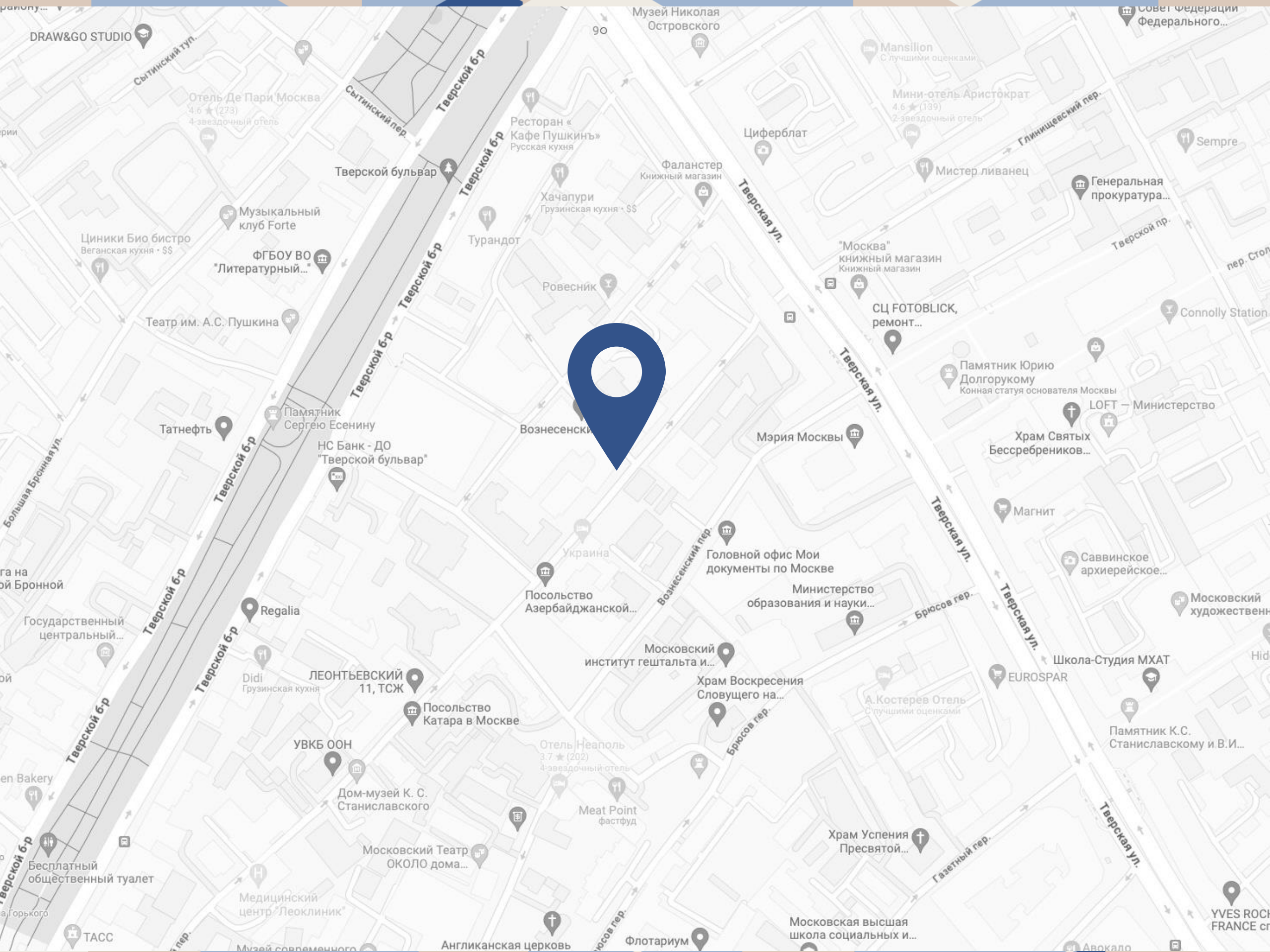
Показатель	2028	2029	2030
Количество семей нанимателей жилья по договору некоммерческого найма (нарастающим итогом), тыс. семей	119	238	357
Количество семей нанимателей, получающих субсидии на оплату найма и коммунальных услуг, тыс. семей	46	92	138
Бюджетные расходы на предоставление субсидий на оплату найма и коммунальных услуг, млрд руб.	10	21	32



Общая потребность в бюджетном обеспечении программы по созданию 15 млн кв. м общей площади доступного наемного жилья в 2026-2030 гг.

Показатель	2026	2027	2028	2029	2030	Итого в 2026-2030 гг.
Бюджетные инвестиции в строительство наемных домов социального использования, млрд руб.	74	154	160	83	-	470
Бюджетные расходы на предоставление субсидий на оплату найма и коммунальных услуг, млрд руб.	-	-	10	21	32	63
Совокупная потребность в бюджетных средствах, млрд руб.	74	154	170	104	32	533





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

