



ОПЫТ СТРАН ОЭСР В РАЗВИТИИ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ НАСЕЛЕНИЮ

- Доступность жилья
- Рекомендации ОЭСР
- Социальное и некоммерческое жилье
- Арендные дома
- Предложения по рекомендациям



КАЗАХСТАНСКАЯ
ЖИЛИЩНАЯ
КОМПАНИЯ

Рейтинг доступности жилья (НРІ)

	2017	2018	2019	2020	2021
Республика Казахстан	4,2	4,0	4,2	3,9	4,1
г. Кокшетау	3,8	3,2	3,2	3,2	5,7
г. Актобе	2,8	2,8	2,6	2,6	5,5
г. Талдыкорган	3,1	2,8	2,7	2,6	5,8
г. Атырау	2,9	2,5	2,3	2,2	1,6
г. Уральск	2,5	2,2	2,3	2,4	2,4
г. Тараз	3,0	2,7	3,0	2,6	5,4
г. Караганда	3,4	2,9	2,8	3,0	2,6
г. Жезказган	1,5	2,8	2,8	3,1	2,7
г. Костанай	3,4	3,2	3,7	3,3	3,4
г. Кызылорда	3,2	3,0	2,7	2,5	2,7
г. Актау	3,7	3,2	3,1	2,5	2,1
г. Шымкент	10,5	9,6	7,1	6,6	5,4
г. Павлодар	3,1	2,2	2,6	2,7	2,9
г. Петропавловск	3,6	2,5	2,4	2,1	3,2
г. Усть-Каменогорск	4,2	3,4	3,4	2,9	2,7
г. Семей	2,8	2,6	3,3	3,0	2,3
г. Нур-Султан	3,2	3,3	3,5	3,4	1,2
г. Алматы	3,5	3,3	3,6	3,2	2,3

До 3 лет - жилье считается доступным

От 3 до 4 лет – жилье считается не очень доступным

От 4 до 5 лет - приобретение жилья серьёзно осложнено

Более 5 лет – жильё преимущественно недоступно

Чтобы улучшить рейтинг **НРІ** необходимо либо увеличить доходы населения и/или снизить стоимость жилья

Снижение стоимости жилья возможно за счет механизмов **кросс-субсидирования** и строительства **некоммерческого жилья**

Альтернативным способом доступности является **долгосрочное арендное жилье**, но существенных механизмов поддержки развития частного арендного жилья пока в Казахстане нет

Рекомендации ОЭСР по доступному жилью

Рекомендации, позволяющие сделать жилье более доступным:

- **Активизировать инвестиции** в доступное и социальное жилье (это может обратить вспять устойчивое сокращение государственных инвестиций в жилищное строительство в среднем по ОЭСР с 2001 года)
- **Снизить административные барьеры** для строительства доступного жилья (может способствовать увеличению предложения). По оценкам ОЭСР, реформы землепользования могут способствовать восстановлению жилищного строительства после COVID, лучше согласовать предложение жилья с изменяющимся спросом и сделать рынки жилья более доступными и эффективными
- **Улучшить оказание государственной поддержки** домашним хозяйствам с низким уровнем дохода с уделением внимания потенциальными компромиссами (например, постепенная отмена налоговых льгот, которые способствуют домовладению и которые приносят пользу домохозяйствам с более высоким доходом)
- **Сделать рынок частной аренды** более доступным, продвигая налоговую нейтральность между арендой и владением, обеспечивая лучший баланс между отношениями арендодателя и арендатора и используя при необходимости гибкие меры по стабилизации арендной платы



Социальное или некоммерческого жильё в ОЭСР

Форма пользования	Комментарий
Социальное арендуемое жильё	Социальное жильё предоставляется в аренду по цене ниже, чем цена частного арендуемого жилья на рынке
Владение недорогим жильем	Традиционный способ удовлетворения потребностей в жилье в некоторых средиземноморских странах (Испания, Кипр и Греция)
Кооперативы	Характерная форма домовладения, которая представляет собой объединение ресурсов участников в целях оптимизации их покупательной способности, таким образом сокращая стоимость в пересчете на одного участника в отношении всех услуг и продуктов, связанных с домовладением, ремонтом и содержанием, а также управлением (примерно 15%)
Жилище, предоставленное по праву пользования	Альтернатива аренде или владению жилищем . От будущего жильца требуется выплатить взнос за право пользования, который составляет определенный процент (например, в Финляндии 15%) от стоимости дома. Затем жильцу необходимо выплачивать арендную плату за остаточную стоимость жилища. Право передаётся по наследству
Частный арендный сектор	Жильё социального назначения в течение определенного периода времени - это можно осуществить за счет предоставления владельцам недвижимости лицензии на сдачу своего домовладения в аренду для социальных целей и предоставления жильцам субсидий на стороне спроса. Это решение сейчас продвигают в Ирландии и Великобритании. Временное субсидируемое государством жильё традиционно предоставляется в Германии

Арендное жильё в ОЭСР

Некоммерческий арендный жилищный фонд в структуре арендного жилья от всего арендного фонда преобладает в Великобритании - **65%**, Нидерландах - **75%**, Дании - **51%**, Австрии - **59%**, Финляндии - **53%**, во Франции - **44%**, в Швеции - **46%**.

Тип аренды	Инвесторы и собственники арендного жилья	Финансовые характеристики
Коммерческое арендное жильё	<ul style="list-style-type: none">○ Коммерческие организации○ Инвестиционные фонды нежвижимости (REIT) и паевые инвестиционные фонды○ Физические лица	Извлечение прибыли от сдачи в аренду
Некоммерческое (социальное) арендное жильё	<ul style="list-style-type: none">○ Жилищные кооперативы и ассоциации○ Социальные предприниматели○ Местные исполнительные органы (муниципалитеты)	С ограниченной прибылью (по себестоимости)

После Второй мировой войны страны ОЭСР стимулирования развития частного некоммерческого (социального) арендного жилья путем предоставления проектного финансирования по льготной ставке и помощи в предоставлении земельных участков

В Нидерландах субсидируется аренда для молодых специалистов с высшим образованием

Защита прав арендатора в Европе

Практически во всех странах ОЭСР сфера арендных отношений – предмет детального законодательного регулирования. Причиной этого является высокая социальная значимость отношений по поводу **долгосрочного** пользования жилыми помещениями

Страна	Арендная плата		Защита арендатора		
	Регулирование первоначального взноса	Регулирование повышения платы (изменения)	Обязательства по пролонгации долгосрочного договора аренды	Возможность заключения бессрочного договора аренды	Неприрываемый договор аренды при продаже недвижимости
Финляндия	-	Есть	-	-	-
Франция	-	Есть	Есть	-	-
Германия	-	Есть	Есть	Есть	Есть
Ирландия	-	Есть	Есть	-	-
Нидерланды	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Норвегия	-	Есть	Есть	-	-
Испания	-	Есть	Есть	-	-
Швеция	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Швейцария	-	Есть	Есть	Есть	-

1. Активизировать инвестиции

Необходимо стимулировать частные инвестиции в арендные дома за счет **социальных предпринимателей, инвестиционные фонды недвижимости, паевые инвестиционные фонды и кооперативы** для развития сектора коммерческой и социальной аренды. Отдельно следует внимательно рассмотреть кооперативы как некоммерческие организации для предоставления социального жилья и социальной аренды

Жилищно-строительные кооперативы	Арендные (потребительские) кооперативы
<p>Пайщики только физические лица</p> <ul style="list-style-type: none">○ не менее 10 физических лиц○ оплата пая 100% до ввода в эксплуатацию жилья – предоставляется кредит на оплату пая	<p>Пайщики физические и юридические лица</p> <ul style="list-style-type: none">○ не менее 2 физических лиц○ оплата пая согласно утвержденного кооперативом графика – аренда с выкупом
<p>Стоимость строительства</p> <p>- по себестоимости</p>	<p>Стоимость строительства</p> <p>- по себестоимости</p>
<p>Проектное финансирование</p> <ul style="list-style-type: none">○ займ кооперативу до 3-х лет от БВУ или СПК Гарантия завершения строительства КЖК	<p>Проектное финансирование</p> <ul style="list-style-type: none">○ долгосрочный займ кооперативу до 20 лет от КЖК под 3,1%
<p>Организатор строительства</p> <ul style="list-style-type: none">○ инжиниринговая компания по управлению проектом (EPCM контракт)	<p>Организатор строительства</p> <ul style="list-style-type: none">○ инжиниринговая компания по управлению проектом (EPCM контракт)
<p>Закуп материалов и работ</p> <ul style="list-style-type: none">○ Маркетплейс https://www.material.kz/○ площадки электронных закупок	<p>Закуп материалов и работ</p> <ul style="list-style-type: none">○ Маркетплейс https://www.material.kz/○ площадки электронных закупок

2. Снизить барьеры

Необходимо стимулировать частные инвестиции в социальные и арендные дома через социальных предпринимателей, инвестиционные фонды недвижимости, паевые инвестиционные фонды и кооперативы. Предлагаем **расширить полномочия КЖК** по проектному финансированию строительства арендных домов и выдачи гарантии для жилищно-строительных кооперативов, инвестиционных фондов недвижимости и паевых инвестиционных фондов

Субсидии в РК	Меры поддержки
Субсидии населению	<p>Существующие программы:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Субсидирование аренды для малоимущих граждан через Отбасы банк○ Аренда с последующим выкупом до 20 лет по 3,1% через КЖК <p>Предлагаемые новые программы:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Субсидирование ипотеки до 7% для определенной социальной группы
Субсидии на строительство	<p>Существующие программы:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Субсидирование ставки по кредиту Застройщикам в размере 7% при строительстве 50% жилья по программе Нұрлы Жер○ Бесплатное подведение инженерных коммуникаций в обмен на 50% социального жилья в доме <p>Предлагаемые новые программы:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Долгосрочное проектное финансирование до 20 лет по 3,1% арендных (потребительских) кооперативов социального жилья со стороны СПК и КЖК○ Гарантии завершения строительства КЖК для ЖСК, ИФН, ПИФ○ Предоставление Акиматами земельных участков под строительство социального или арендного жилья некоммерческими организациями для социальной аренды или социального жилья

3. Государственная поддержка

- Нередко социальное жильё перепродаётся на рынке коммерческой недвижимости с целью получения прибыли. Так социальное жильё выходит из оборота и поэтому во многих странах разделяют или **ограничивают реализацию социального жилья**. Так, в ряде стран продажа такого жилья возможна только среди очередников – социально уязвимых слоев населения.
- Ввиду отсутствия четких определений, необходимо законодательно ввести понятие **социального жилья и социальной аренды** для развития частного арендного сектора.
- Наделить полномочиями долгосрочных арендаторов жилья такими полномочиями по управлению кондоминиумом как и собственников жилья. По законодательству РК арендаторы сейчас не могут участвовать в создании и управлении кондоминиумом
- Усовершенствовать законодательство по жилищно-строительным кооперативам для внедрения механизмов управления проектами строительства со стороны **инжиниринговых ЕРСМ компаний** и закупку материалов через маркетплейсы <https://www.material.kz/> Это позволит уйти от использования ЖСК от недобросовестных застройщиков и ЖСК как инструмента обхода закона о долевом строительстве
- Усовершенствовать механизм **регистрации объекта кондоминиума** застройщиком одновременно с вводом объекта в эксплуатацию. Объект должен считаться кондоминиумом если был построен путем долевого строительства или заказчиком был жилищно-строительный кооператив. Отдельная регистрация права на кондоминиум владельцем квартиры не нужна, так доля в кондоминиуме должна рассчитываться автоматический и подтверждаться справкой с его вместе с правами на недвижимость. Если жилой дом не зарегистрирован как объект кондоминиума, то должен стать арендным домом в собственности арендного (потребительского) кооператива, инвестиционного фонда недвижимости или паевого инвестиционного фонда. Возможность перевода арендных домов в кондоминиум должно ограничиваться по прохождению минимального срока в 10-20 лет. В законодательстве РК пока отсутствуют принципы управления арендаторами арендных домов и приоритетения квартир/апартаментов в арендных домах.

4. Рынок частной аренды

Главным сдерживающим фактором развития рынка частной аренды – строительства арендных домов, является существенная разница в налогообложения на имущества для физических лиц (0,1-0,5%) и для юридических лиц (1,5%). Необходимо предусмотреть налогообложение юридических лиц - владельцев жилья для социальной аренды по ставкам такими же как для физических лиц. К таким юридическим лицам могут относиться:

- Социальные предприниматели
- Инвестиционные фонды недвижимости (REIT)
- Паевые инвестиционные фонды
- Арендные (потребительские) кооперативы

Для стимулирования строительства арендных домов предлагается наделить КЖК дополнительными полномочиями по предоставлению:

- Гарантии завершения строительства социального жилья для ИФН, ПИФ и ЖСК
- Проектное долгосрочного финансирования до 20 лет по льготной ставке проектов социальной аренды