

«МОЁ ПЕРВОЕ ЖИЛЬЁ»



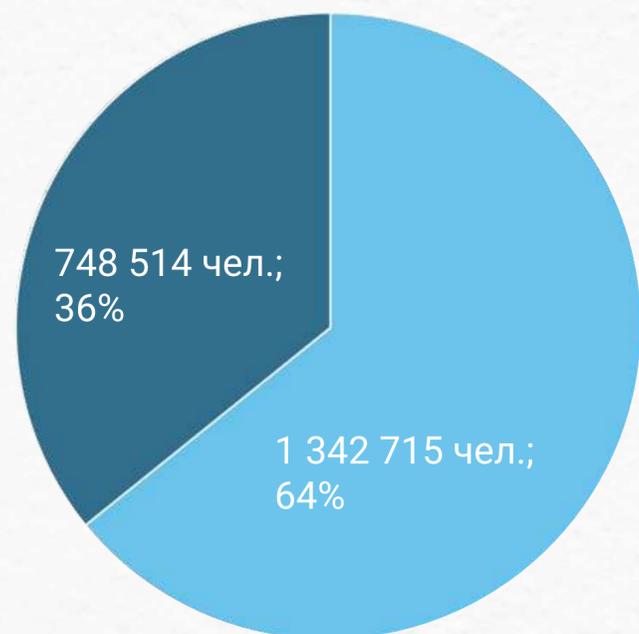
ПРОБЛЕМНОЕ ПОЛЕ

В России 6,9 млн. студентов вузов и учреждений СПО



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОБЛЕМА ОТТОК СТУДЕНТОВ ИЗ РЕГИОНОВ И РОССИИ

Отток молодежи (20-35 лет) из регионов в пределах России

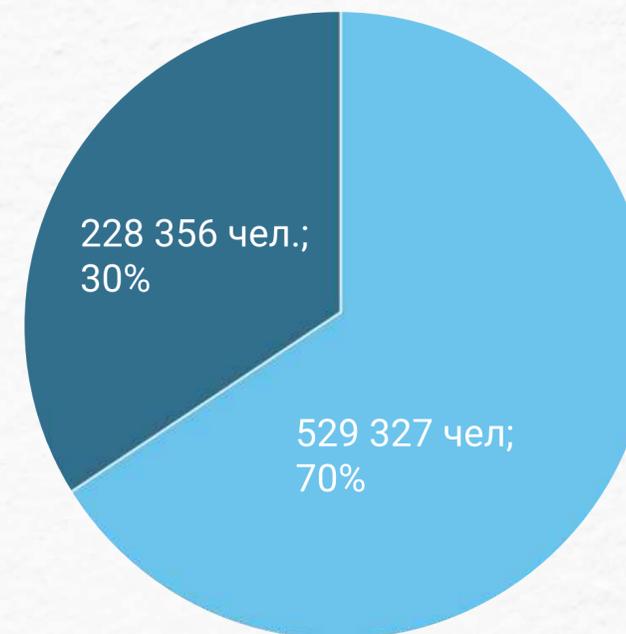


● Уезжают из региона в возрасте 20-35 лет 748 514 человек; 36%

● Уезжают из регионов иные категории; 1 342 715; 64%

*по данным Росстата за 2019 год

Процент иногородних студентов в Московских ВУЗах



● Студенты - москвичи; 228 356 человек; 30%

● Иногородние студенты; 529 327 человек; 70%

АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩИХ ПРОГРАММ

В России нет жилищных программ, ориентированных на студентов и учитывающих специфику их социально-экономического статуса



Для кого этот проект и в чем его суть

Целевая аудитория – молодые люди (студенты ВУЗов и СПО) в возрасте от 18 до 35 лет. Проект актуален для субъектов, имеющих ВУЗ, и высокие показатели оттока молодых людей из региона

Суть проекта – возможность приобрести в собственность новое ранее арендованное жилье еще в период обучения

Источник финансирования – бюджетные средства, 93% которых будет возвращено по итогам завершения программы

Инструмент администрирования – федеральная информационная платформа арендного жилья

Цель – улучшение жилищных условий не менее 596 тыс. молодых людей к 2030 году за счет долгосрочной аренды жилья с возможностью последующего выкупа в собственность



НАШ ВКЛАД В ПОКАЗАТЕЛИ НАЦ ПРОЕКТА

Национальная цель развития
Российской Федерации
улучшение жилищных условий

**5 000 000 СЕМЕЙ
ЕЖЕГОДНО**

Указ Президента Российской Федерации
В.В. Путина от 7 мая 2018 г. N 204

Цель национального проекта «Жилье
и городская среда» увеличение объема
жилищного строительства
не менее чем до

**120 000 000
М2 В ГОД**

Минимальные показатели проектной инициативы:

- 99,4 тыс студентов ежегодно*
- 3,2 млн М2 введенного жилья
ежегодно**

* 20% первокурсников, арендующих жилье
** по итогам 2020 года каждый из 80 регионов
России ввел менее 3,2 млн М2



КАК РАБОТАЕТ НАШ ПРОЕКТ

1 ЭТАП

Создание арендного фонда жилья

2 ЭТАП

Аренда жилья и накопление первоначального взноса

3 ЭТАП

Оформление ипотеки и переход права собственности



Этап 1

Создание арендного фонда жилья

Сценарий 1.

Продажа на открытом аукционе земли с передачей части жилья (10%) в счет платы за землю

Условие: существенная стоимость земельных участков в регионе

Сценарий 2.

Строительство арендного фонда собственными силами (создание регионального фонда)

Условие: незначительная стоимость земельных участков в регионе

Сценарий 3.

Приобретение готового жилья

Условие: наличие готового жилья, стоимость которого ниже стоимости построенного жилья в будущем

Этап 2. Аренда жилья и накопление первоначального взноса

Администрирование аренды и платежей Оператором программы с использованием федеральной информационной платформы арендного жилья

Этап 3. Оформление ипотеки и переход права собственности с использованием механизма жилстройсбережений

Арендная плата расщепляется на 2 платежа:
• содержание арендного жилья
• накопительная часть в счет первоначального взноса

Срок аренды соответствует сроку обучения (4 или 6 лет), возможно продление на период обучения в аспирантуре, а также устройства на работу (до 1 года)

Начисление государственной премии на накопительную часть арендной платы в размере 1/3 от нее

Размер ежемесячного арендного платежа соответствует рыночному



ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ НАШЕГО ПРОЕКТА



Условия финансирования	Параметр финансирования и источник параметра
Площадь строящейся (приобретаемой) квартиры	33 кв.м. – показатель Минстроя России
Количество студентов ежегодно поступающих в вузы	497 000 чел. (На основе данных за 2020г. НИУ ВШЭ мониторинга качества приема в ВУЗы в 2020г. ege.hse.ru/stata_2020)
Количество студентов снимающих жилье	20% (по данным социологического исследования проведенного проектной группой)
Средняя стоимость аренды однокомнатной квартиры в РФ	16 097 руб. (по данным Domofond.ru за 2019г.)
Средняя стоимость строительства 1 кв.м.	40 000 руб. (экспертная оценка с учетом стоимости отделки на основе данных наш.дом.рф по состоянию на 15.09.2020г. (средняя стоимость строительства по РФ по данным проектных деклараций (без учета чистовой отделки) составила – 31777 руб.)
Объем средств направляемых на формирование накопительной части первоначального взноса от стоимости аренды	50% - заданный проектной группой
Размер государственной премии на накопительную часть первоначального взноса	30% от ежемесячного взноса – по аналогии с практикой в РБ
Срок накопления первоначального взноса	6 лет (4 года бакалавриат + 2 года магистратура)

Стоимость проекта до 2030 года. Расчет (млн руб)

Мероприятие /год	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Формирование фонда арендного жилья (строительство, приобретение)		131 208	131 208	131 208	131 208	131 208	131 208	131 208
Государственная премия			2 880,8	5 760,15	8 640,23	11 520,3	144 00,38	17 280,45
Создание цифровой платформы аренды жилья		50	5	5	5	5	5	5
Создание и содержание региональных операторов программы во всех регионах	2 125	1 870	1 870	1 870	1 870	1 870	1 870	1 870

СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА ДО 2030 ГОДА. ИТОГ (МЛН РУБ)

Формирование фонда арендного жилья (строительство, приобретение)	918 456	вернутся в момент заключения ипотеки
Государственная премия	60 482	невозвратные
Цифровая платформа	80	невозвратные
Создание и содержание региональных операторов программы во всех регионах	15 215	невозвратные



ФИНАНСОВЫЙ РАСЧЕТ ДЛЯ СТУДЕНТА

Средний размер арендного платежа по России за
однокомнатную квартиру

16 097 ₹

8 048 ₹

вклад в счет
первоначального
взноса

8 048 ₹

покрытие издержек
арендодателя

=

5 500 ₹

покрытие упущенного
дохода по ключевой
ставке ЦБ

+

2 549₹

расходы на
управление
собственностью

БАНК

+

2 414,55₹

Ежемесячная
государственная
поддержка

ОПЕРАТОР

Срок аренды 6 лет (4 года бакалавриат + 2 года
магистратура)



Сравнение условий проектной инициативы

Критерий	«Мое первое жилье»	Льготная ипотека
Первоначальный платеж	753 303,6 руб. (накопительная часть+госпремия)	198 000 руб
Ежемесячный платеж	6 664,35 руб.	13 749,57 руб.
Срок кредита	10 лет	10 лет
Процентная ставка	8%	6,5%
Переплата	258 375 руб.	406 810 руб.

ВОСТРЕБОВАННОСТЬ И ПОДДЕРЖКА ПРОЕКТА

Механизм Жилстройсбережений реализован в Республике Башкортостан с 2014 года

ДОМ.РФ совместно с Высшей школой экономики запустили проект арендного дома для студентов

Задача по снижению оттока молодежи из региона уже озвучена руководителями субъектов Камчатского края, Омской области, Ульяновской области, Тверской области, Кировской области, Архангельской области

Важность по обеспеченности жильем студентов отмечена министром науки и высшего образования

Развитие арендного жилья и создание цифровой платформы указаны в проекте фронтальной стратегии
 Вопрос по обеспечению молодых людей жильем вошел в повестку встречи Президента России со студентами 25 января 2021 года
 По итогам нашего опроса уже 840 тыс студентов заинтересованы в участии в нашем проекте

ПОЛЬЗА ПРОЕКТА ДЛЯ ЧЕЛОВЕКА И ГОСУДАРСТВА

Польза для человека:

1. Отсутствие необходимости одновременного накопления первоначального взноса и оплаты арендного жилья
2. Стабильность в планах по созданию семьи
3. Надежность цивилизованной аренды
4. Проживание в новом комфортном жилье
5. Приобретение жилья по фиксированной стоимости
6. Отсутствие переплаты при выплате ипотеки
7. Снижение ежемесячного платежа по ипотеке в 2 раза

Польза для государства:

- Снижение оттока молодых людей из региона
- Увеличение численности экономически активного молодого населения
- Дополнительный стимул для строительства нового жилья
- Использование арендного фонда жилья

ПРОЕКТНАЯ КОМАНДА



РАНХиГС
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



ВШГУ
РАНХиГС



Руслан Кухарук

Тюмень



Диляра Баширова

Дом.РФ



Олеся Булгакова

Фонд ЖКХ РФ



Ильдар Шафиков

Башкирия



Сергей Козупица

Красноярск



Александр Полухин

Оренбург



Анжела Тимошина

Минспорт РФ



Михаил Ерохин

Брянск