

Сприяння участі приватного сектора у наданні гуманітарної допомоги та відновленні інфраструктури в житловому секторі – Закладання основ для ДПП

Вольфганг Аманн (Wolfgang Amann)
д-р., доцент

Результати – 12 моделей участі приватного сектора

1. Комунальне підприємство з приватним інвестором надає соціальне орендне житло
2. Гарантована купівля житла за зниженими цінами
3. Програма позик для покупців з середнім рівнем доходу
4. Створення житла в рамках ДПП відповідно до найкращої європейської практики
5. Прийняття недобудованих квартир
6. Прийняття комунальних будівель в сільській місцевості
7. Заміна хрущовок
8. Лізинг для власників з низьким рівнем доходів
9. Співпраця громадських організацій з приватним сектором у новому будівництві з усіма дозволами
10. Реконструкція санаторіїв під житло для ВПО
11. Кооперативи – об'єднання військовослужбовців
12. Програма житла Міністерства оборони

Житлові умови ВПО

- 60% проживають в орендованих квартирах або будинках
- Помірні витрати, здебільшого менше 2000 грн/міс.
- 20% проживають в друзів або рідних
- 10% у місцях компактного проживання
- Невелика кількість у куплених квартирах або в готелях
- 80% залишили на попередньому місці власне житло

Чотири групи ВПО... та їхні потреби

1. Підприємці які мають з собою певні фінанси
2. Середній клас, представники малого й середнього бізнесу
3. Нижча частина середнього класу, державні службовці, сім'ї з низьким рівнем доходу
4. Вразливі домогосподарства, самотні батьки, самотні молоді дорослі, самотні люди похилого віку, інваліди

Підтримка не потрібна

Допомога у набутті власного майна (фінансування)

Доступне орендоване житло

Місця компактного проживання, інтеграція у соціальне житло, соціальна допомога

Наявні програми соціального житла

- a) Програма «Доступне житло»
 - b) Програма «Пільгова іпотека»
 - c) Державна програма «Власний дім»
 - d) Програма житлових субсидій, інші субсидії на комунальні витрати
 - e) Державне будівництво житла
 - f) Обов'язкове надання побудованого в комерційних цілях житла для державного розподілення
 - g) Муніципальні програми
- Чи покривають вони наявні потреби?

Міжнародна практика щодо житла на основі ДПП

- Потужні житлові сектори ДПП в багатьох західних країнах, таких як Австрія, Нідерланди, Франція, Велика Британія і т. д.
- Існують зразки в США, Південній Америці, Китаї, Індії, Малайзії і т.д.
- Можливість партнерства (лише для передачі досвіду, без передачі капіталу)

Модель 1 – Комунальне підприємство з приватним інвестором надає соціальне орендне житло

- Хто?

Муніципалітети, області, забудовники, будівельна галузь

- Для кого?

Домогосподарства з низьким та середнім доходом, ВПО

- Кількісні показники:

Початкова програма на приблизно 3000 одиниць; подальші програми по 10 000 од.

- Оцінка інвестиційних витрат:

30-35 млн \$ для початкової програми

- Загальна можливість реалізації:

Перспективна

Модель 1 – Резюме

- Державна програма, тендер для консорціумів ДПП
- Вимоги для подання заявок на участь у консорціумах ДПП:
 - Значний розмір (100–300 квартир на одну заявку)
 - Найнижчі витрати на будівництво й орендна плата (близько 1,50 \$/м² у чистому вираженні)
 - Чітко визначені стандарти якості
 - Власний капітал: безкоштовна земля для будівництва; зменшені витрати на доступ до комунальних споруд; набуття приватним сектором участі, наприклад, 20%, у комунальному підприємстві
 - Концепція, що гарантує сталий дохід та обмеження ризиків: доступна орендна плата, процедури виселення, гарантія орендної плати
 - Концепція обслуговування та менеджменту житла
 - Концепція прозорості схеми розподілу
 - Концепція соціальної інтеграції
- Технічна допомога у поданні заявок на ДПП в рамках початкової програми

Модель 2 – Гарантована купівля житла за зниженими цінами

- Хто?

Орган управління майном за наказом органів державної влади

- Для кого?

Домогосподарства середнього класу

- Кількісні показники:

Вплив на ціни по всьому ринку житла

- Оцінка інвестиційних витрат:

Низькі

- Загальна можливість реалізації:

Перспективна

Модель 2 – Резюме

- Регулятивний підхід, що гарантує купівлю будь-якої квартири в місті за визначеною ціною, близькою або дещо нижчою собівартості для забудовника, із визначеними стандартами якості
- Орган управління майном відчужує квартири на користь домогосподарств, що відповідають вимогам (оренда або продаж)
- Попередньо визначений термін дії програми
- Також застосовна до незакінчених багатоквартирних будинків

Модель 3 – Програма позик для покупців з середнім рівнем доходу

- Хто?

KADORR Group / Одеса та інші забудовники

- Для кого?

Домогосподарства середнього класу

- Кількісні показники:

До 10 000 од. за 10 років

- Оцінка інвестиційних витрат:

20-30 \$/рік (макс. 100 млн \$), позика в \$/€

- Загальна можливість реалізації:

Перспективна, якщо можливе кредитування компаній з боку МФО

Модель 3 – Резюме

- Багато забудовників мають значний власний капітал і не потребують фінансування, але підтримки потребує купівельна здатність покупців
- Фінансова доцільність з'являється на рівні 150 \$/міс. (ціна купівлі 30 000 \$, 25% перший внесок, 3% процентна ставка, термін сплати 15 років)
- Визначення стандартів якості, максимальна ціна та критерії відбору домогосподарств
- Створення спеціалізованого банку суто для цієї мети зі схемою обмеженого прибутку
- Мінімальне можливе втручання держави
- Особиста гарантія власника Kadorr Group
- Звернення до ФОМР за фінансуванням

Модель 4 – Створення житла в рамках ДПП відповідно до найкращої європейської практики

- Хто?

Запит про висловлення зацікавленості

- Для кого?

Домогосподарства з низьким та середнім доходом

- Кількісні показники:

Великі

- Оцінка інвестиційних витрат:

На даному етапі без інвестиційних витрат

- Загальна можливість реалізації:

Довгострокова перспектива

Модель 4 – Резюме

- Значущість схем ДПП в житловому секторі в багатьох західних та перехідних країнах з житловим фондом >20%, наприклад, Австрії
- Запит про висловлення зацікавленості щодо участі в розбудові такої галузі в Україні
- Європейські партнери

Модель 5 – Прийняття недобудованих квартир

- Хто?

Забудовники

- Для кого?

Домогосподарства середнього класу, домогосподарства, які вже зробили попередні внески

- Кількісні показники:

В усіх містах, але не дуже високий потенціал

- Оцінка інвестиційних витрат:

Навряд чи є переваги перед новобудовами

- Загальна можливість реалізації:

Складно, але існує кілька позитивних наслідків

Модель 5 – Резюме

- Після 2008 року багато проектів житлового будівництва було заморожено.
- Використовувати такі будівлі для соціального житла
- Додаткова користь для домогосподарств, які вже вклали кошти для початку таких проектів
- Додаткове використання галузі нерухомості для сприяння залученню забудовників
- Можливі різні моделі:
 - Іпотечне фінансування за допомогою міжнародних МФО
 - Гарантія купівлі за обмеженою ціною (див. Модель 2)
 - Створення об'єднання «старих» власників (які зробили попередні платежі) для отримання будівлі у власність
 - Купівля недобудованих квартир приватним фондом
- Часто складний правовий статус незавершених будівель

Модель 6 – Прийняття комунальних будівель в сільській місцевості

- Хто?

Муніципалітети в сільській місцевості

- Для кого?

ВПО

- Кількісні показники:

Невисокі

- Оцінка інвестиційних витрат:

Низькі, але без створення доходу

- Загальна можливість реалізації:

В якості надзвичайних заходів

Модель 6 – Резюме

- Багато муніципалітетів мають на балансі будівлі, які за лише невеликого ремонту підійшли б для розміщення ВПО
- Поєднання з можливостями працевлаштування ВПО (ремонтні роботи за безкоштовну оренду)
- Необхідні невеликі гранти, головним чином на будівельні матеріали
- Цільове спрямування на ВПО, але без участі приватного сектору

Модель 7 – Заміна хрущовок

- Хто?

Міста

- Для кого?

Поточні власники, нові потреби

- Кількісні показники:

Заміна існуючих квартир

- Оцінка інвестиційних витрат:

Високі, але з ринковим фінансуванням

- Загальна можливість реалізації:

Можлива за динамічного розвитку ринків нерухомості

Модель 7 – Резюме

- Великі житлові фонди часів Хрущева не придатні для ремонту, а вимагають заміни
- Більша частина житлового фонду приватизована. Поточні власники загалом не бажають або не в змозі вкладати кошти в заміну
- В престижних районах з можливістю зменшення щільності видається можливою безкоштовна заміна («Московська модель»)
- Необхідно достатньо альтернативного житла: менші квартири, квартири в дешевших районах, місця в будинках престарілих, вигідні схеми фінансування
- Необхідна реформа законодавства

Модель 8 – Лізинг для власників з низьким рівнем доходів

- Хто?

Забудовники, фінансова галузь

- Для кого?

Домогосподарства середнього класу

- Кількісні показники:

Низькі

- Оцінка інвестиційних витрат:

В залежності від ситуації на ринку капіталу

- Загальна можливість реалізації:

Необхідне вдосконалення законодавства

Модель 8 – Резюме

- В Україні існує законодавство про лізинг, але воно недостатньо добре функціонує
- Багато сімей надали б перевагу лізингу перед орендою за наявності безпеки інвестицій та доступної вартості фінансування
- Поточна ситуація на ринку капіталу робить реалізацію недоцільною
- Необхідне вдосконалення законодавства

Модель 9 – Співпраця громадських організацій з приватним сектором у новому будівництві з усіма дозволами

- Хто?

ГО «Місто реформ» та інші ГО

- Для кого?

ВПО

- Кількісні показники:

Низькі

- Оцінка інвестиційних витрат:

Високі

- Загальна можливість реалізації:

Бізнес-кейс вимагає покращення, не створюється прибуток

Модель 9 – Резюме

- Співпраця благодійних організацій (ГО «Місто реформ») з приватними забудовниками
- Використання незакінчених проектів за наявності всіх дозволів
- Надання ВПО

Модель 10 – Реконструкція санаторіїв під житло для ВПО

- Хто?

Державні і приватні власники існуючих будівель

- Для кого?

ВПО (короткостроково), інше використання (довгостроково)

- Кількісні показники:

Низькі

- Оцінка інвестиційних витрат:

Досить високі

- Загальна можливість реалізації:

Необхідна окрема оцінка кожного бізнес-кейсу

Модель 10 – Резюме

- Існує велика кількість покинутих санаторіїв, які за умови ремонту підійшли б в якості житла для ВПО
- Державні і приватні власники звертаються до МФО для грантового фінансування
- Подальше використання будівель здебільшого невизначене
- Здебільшого неякісні бізнес-кейси, практично без перспектив отримання доходу

Модель 11 – Кооперативи – об'єднання військовослужбовців

- Хто?

Об'єднання (звільнених) військовослужбовців

- Для кого?

Звільнені військовослужбовці

- Кількісні показники:

Низькі

- Оцінка інвестиційних витрат:

Низькі

- Загальна можливість реалізації:

Перспективна

Модель 11 – Резюме

- Звільнені військовослужбовці мають право на земельну ділянку або квартиру. Часто вони організовані в об'єднання з ефективними структурами керівництва
- Видається, що такі структури мають право створювати житлові кооперативи для видачі військовослужбовцям житла.
- Дуже багатонадійна можливість застосування інститутів громадянського суспільства
- Зв'язок з програмами працевлаштування звільнених військовослужбовців
- Західні партнери

Модель 12 – Програма житла Міністерства оборони

- Хто?

Міністерство оборони

- Для кого?

Військовослужбовці, як на дійсній службі, так і звільнені

- Кількісні показники:

Дуже високі

- Оцінка інвестиційних витрат:

Близько 400 млн \$ для програми на 40 000 одиниць житла до 2021 р.

- Загальна можливість реалізації:

Дуже складно

Модель 12 – Резюме

- Підвищена потреба в житлі для військовослужбовців, як на дійсній службі, так і звільнених (оцінюється в 40 000 до 2021 р.) Військовослужбовцям, що звільняються з поточної служби, безкоштовно видається земельна ділянка або квартира. За це відповідають як міністерство, так і муніципалітети
- Будівництво декількох оптимізованих типів житла, виконання пілотних проектів

Дякую за увагу!

amann@iibw.at

www.iibw.at