Особенности рынка арендного жилья в России

Чурин Владимир Владимирович
к.ф.н., доц ГТУ МАДИ,
г. Москва
E-mail: churinvv@yandex.ru

Исследование выполнено при финансовой поддержке РГНФ, проект № 16-02-00530

Аннотация. В статье рассматриваются проблемы развития рынка арендного жилья в России и варианты их решений. Рассматриваются механизмы стимулирования строительства нового арендного жилья — с предоставлением ипотеки на многоквартирный комплекс и с организацией закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости.

Ключевые слова: арендное жилье, социальное арендное жилье, аренда.

Последние 15 лет Правительство России активно стимулирует развитие рынка жилья в стране. Рост городского населения требует решения «квартирного» вопроса, который становится весьма актуальным. Однако существующие механизмы сталкиваются с проблемами роста цен, в том числе и на жилье, и проблемами правового характера, когда почти построенный дом не могут сдать в эксплуатацию из-за выявленных нарушений. Происходит сокращение объемов жилищного строительства, проблема не разрешается. Согласно законам рынка государство стимулирует спрос на приобретение недвижимости в собственность, что приводит, в основном, к ее удорожанию [1, с. 84].

Альтернативой может стать развитие арендного сектора жилья. Нельзя сказать, что существует некая единая мировая практика на этот счет. Так в Бельгии, как и в России, велика доля жилья в собственности, тогда как в Германии более половины жилья находится в аренде [2, с. 373]. Поэтому стоит рассмотреть возможности развития арендного сектора как фактора улучшения жизни граждан России.

Сегодня покупка жилья в нашей стране является весьма затратной и требует от домохозяйства больших инвестиций. Ипотечные кредиты могут достигать 30 лет. При этом коммунальные платежи, несмотря на постоянный рост, все еще приемлемы для большинства населения. В ряде же европейских стран основной проблемой для населения становятся именно коммунальные платежи, поэтому там активнее развивается арендный сектор. Разговоры о рыночном налоге на недвижимость в России ведутся уже давно, и пока они остаются разговорами, можно быть уверенным, что доля арендного жилья останется невелика. Однако это не означает, что от последнего стоит вообще отказаться. В царской России почти половина городского населения проживала именно в арендном жилье [6].

По оценкам Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства приобрести жилье в собственность в 2010 году могли около 20% россиян, тогда как арендовать аналогичное жилье могли бы уже 42%. По мнению специалистов Фонда, при правильном информировании населения, это решило бы проблемы более чем 9 млн. домохозяйств [5].

Низкий уровень развития арендного жилья должен быть связан с какими-то противоречиями, разберем их подробнее. Во-первых, теневой характер современного рынка аренды. Большинство арендодателей это частные лица, получившие жилье по наследству. Договора аренды в таких случаях заключаются на срок до 11 месяцев, что позволяет не регистрировать их в обязательном порядке в налоговых органах. Следовательно, этот рынок почти не контролируется. С другой

стороны, государство недополучает часть доходов, которые можно было бы направить на развитие инфраструктуры и строительство нового жилья. Разумеется, работа по модернизации данной сферы ведется: собственникам предлагают специальные налоговые режимы, вводится специальная патентная система и система штрафов. Заметим, что серьезно повлиять на данную сферу государство пока не смогло. Одной из возможных альтернатив могло бы стать появление специализированных компаний, управляющих имуществом арендодателей и предоставляющих жилье в аренду на рыночных условиях арендаторам. Данный подход также не лишен недостатков, т.к. норма прибыли для компании будет невелика. По некоторым оценкам даже в условиях дефицита жилья доходность арендного жилья не превышает 5-8% годовых [3], что не обеспечит возврата средств даже в долгосрочной перспективе. Очевидно, что продажа квартир намного более рентабельна для застройщика. Доходность на уровне 5-8% в год не превышает доход по депозиту, но требует гораздо больше внимания и времени. В этих условиях стимулирование строительства арендного жилья является необходимым условием, но нужным ли?

Во-вторых, практически отсутствует нормативно-правовая основа для строительства арендного жилья. В последнее время появляется все больше апартаментов, но их статус до сих пор не определен. С одной стороны это нежилые помещения, в которых невозможно зарегистрироваться официально («прописаться»). Они не дают право на пользование бесплатными медицинскими и другими социальными учреждениями. Например, записать ребенка в детский сад получится только при наличии мест, после распределения их среди граждан, имеющих постоянную прописку. Подобное «нежилое жилье» не требует от застройщика создания инфраструктуры и может быть гораздо плотнее, чем застройка «жилых» районов. С другой стороны, компании также не понимают, что такое арендное жилье и в чем может быть прибыль, потому что не определены эти принципы, отсутствует налоговые льготы и другие стимулы.

Министерство регионального развития РФ в 2011 году предприняло попытку развития строительства арендного сектора жилья. Для реализации программы предусмотрено два варианта поддержки предприятий [4]. Во-первых, стимулирование строительных компаний в верхнем и среднем ценовом сегменте с помощью льготных кредитов на строительство многоквартирного арендного жилья. Во-вторых, поддержка компаний, ориентированных на строительство арендного жилья эконом-класса, с помощью налоговых зачетов, сокращения облагаемой налогами базы инвестиционных затрат. Строительство подобного жилья считается социально значимым проектом.

Инструментом реализации планов Министерства в сфере социального арендного жилья должны стать 2 модели. Во-первых, государство предоставляет участок и подводит коммуникации, а застройщик обязуется построить дом. Построенный дом выкупается управляющей компанией, которая формируется в партнерстве муниципальных властей и бизнеса, для дальнейшей сдачи жилья в аренду. Во-вторых, государство и частные компании создают закрытый паевой инвестиционный фонд, который строит жилье и передает управляющей компании. Жилье при этом является собственностью пайщиков, а обслуживание населения передается управляющей компании. Таким образом, в первом варианте господдержки акцент делается на земле и инфраструктуре, а во втором на налоговых льготах, получаемых закрытыми паевыми инвестиционными фондами.

Тем не менее, серьезного развития проблема строительства социального арендного жилья до сих пор не получила. Одной из главных причин, скорее всего, является низкая прибыльность данного предприятия.

Список литературы

1. Горюшкин Антон Андреевич Строительство арендного жилья: проблемы и перспективы //

Интерэкспо Гео-Сибирь. 2014. № 1 С.84-88.
2. Гришанов В.И., Гузанова А.К., Ноздрина Н.Н., Чурин В.В., Шаров С.Ю., Шнейдерман И.М. Критерии и индикаторы социально-ориентированной жилищной политики / Народонаселение современной России: воспроизводство и развитие/ Глава 5.5 в коллективной монографии / Под ред. проф. Локосова В.В. — М: Изд-во «Экон-информ», 2015, ИСЭПН РАН. С.371-390.
3. Жарков С. Москва снова желает строить «доходные дома». [Электронный ресурс] // Информационный ресурс Индикаторы рынка недвижимости IRN.ru [Интернет-портал]. URL: http://www.irn.ru/articles/27329.html (дата обращения 16.10.2016).
4. Ступин И. Рантье прощупывают почву. [Электронный ресурс] // Журнал «Эксперт», № 17 (751) [Офиц. сайт]. URL: http://expert.ru/expert/2011/17/rante-proschupyivayut-pochvu/ (дата обращения 16.10.2016)
5. Шмелев Н. Доходные дома: как сохранить баланс интересов? [Электронный ресурс] // Информационный ресурс Индикаторы рынка недвижимости IRN.ru [Интернет-портал]. URL: http://www.irn.ru/articles/29493.html (дата обращения 16.10.2016).
6. Шмелев Н. Жилье в России арендуют в 2-4 раза реже, чем в США и Европе! [Электронный ресурс] // Информационный ресурс Индикаторы рынка недвижимости IRN.ru [Интернет-портал]. URL: http://www.irn.ru/articles/35024.html (дата обращения 16.10.2016).