

РЫНОК АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ

М. И. Ермилова,

кандидат экономических наук,

РЭУ им. Г. В. Плеханова, г. Москва, Россия

Рынок арендного жилья в России имеет неоднородную структуру. Региональные особенности придают разную специфику разным регионам. Один из самых развитых рынков арендного жилья представлен в Москве и Московской области. Центр притока внутренних и внешних мигрантов (в основном из стран СНГ) позволяет Москве занимать лидирующее место в этом сегменте рынка недвижимости.

Московский рынок найма и аренды жилья представлен преимущественно квартирами, находящимися в собственности граждан, которые не приобретали жилую площадь, а получили ее на безвозмездной основе: в результате бесплатной

приватизации государственного жилищного фонда или наследования (дарения).

Одной из ярких особенностей московского рынка найма и аренды жилья является то, что часть жилых помещений, представленных на рынке, составляют помещения, приобретенные гражданами или юридическими лицами для сохранения накоплений (так называемые инвестиционные квартиры), с доходностью, превышающей показатели банковских вкладов и ценных бумаг.

Одной из последних развивающихся тенденций на рынке арендного жилья является строительство и эксплуатация доходных домов. Постепенно застройщики подключаются к государственным программам развития данного сектора, поскольку это позволяет им получать достаточно существенные бонусы, такие как получение земельных участков, подключение к электросетям и другое на бесплатной основе. Существенным являются различные льготы в области налогообложения.

По мнению экспертов, в России развитие сегмента доходных домов тормозят демпинг со стороны частных арендодателей, неочевидная экономия на доходном жилье и культура населения, сформированная советским строем, когда каждому обещали жилье в собственность. Ситуацию осложняет также слишком большой срок окупаемости такого жилья – по разным оценкам, в сегменте эконом-класса он может растянуться на 10–18 лет. Эксперты отмечают, что в Москве ставки доходности по доходному жилью составляют 3–4 %, в Санкт-Петербурге – 4–5 %, в других городах-миллионерах она может достигать 6–7 %.

Также в силу масштабности проектов доходных домов и чрезвычайно большого срока их окупаемости (15–20 лет) сохраняется тенденция их непривлекательности для вложений частных инвесторов [1]. Поэтому в функционировании наемных домов существует такой вектор законодательных преобразований, как разработка вариантов дополнительной поддержки инвесторов-застройщиков (улучшение инженерных и транспортных инфраструктурных единиц, предоставление налоговых льгот, увеличение максимальных порогов плотности строительства и др.). Это в большей мере обусловлено политикой государства в сфере развития арендного жилья, то есть его заинтересованности в стимулировании таких проектов.

Главным препятствием активного функционирования рынка найма и аренды жилья Москвы, как и других регионов, продолжает оставаться высокая себестоимость строительства, а также непрозрачность и недостаточная определенность возникающих социально-экономических отношений, что является сдерживающим фактором развития предпринимательства [2].

В перспективе на московском рынке найма и аренды жилья намечаются перемены, обусловленные требованиями российского законодательства, как в области развития предпринимательства, так и в области развития рынка найма и аренды жилья. Это диктует необходимость создания масштабной городской сети бездотационных домов и доходных домов.

На законодательном уровне также уже наблюдается тенденция развития региональных про-

грамм формирования адресных перечней планирования, проектирования доходных домов, разработанных на срок от 5 лет и выше. По мнению экспертов, такие программы в совокупности с длинными целевыми средствами, предоставляемыми Агентством финансирования жилищного строительства (один из немногих источников столь долгосрочных (до 30 лет) форм финансирования), положат начало новым проектам возведения наемных домов.

Также стоит отметить, что не только московский регион является флагманом развития доходных домов в России. Следует отметить, что доходные дома в настоящее время особенно успешно функционируют в динамично развивающихся регионах. Примерами, иллюстрирующими данную тенденцию, являются Нижегородская область, Республика Татарстан, Ростовская область и другие [3]. Это объясняется экономически благоприятным климатом в регионе, а также желанием некрупных региональных застройщиков диверсифицировать свою деятельность, путем частичного реперофилирования своей деятельности.

Итак, можно сделать вывод, что в России в настоящее время на рынке арендного жилья развивается такое направление, как строительство доходных домов [4], что в современных условиях может позволить существенно улучшить доступность жилья для граждан.

Литература

1. Кирилова, А. Н. Развитие цивилизованного рынка найма и аренды жилья / А. Н. Кирилова // Недвижимость: экономика, управление. – 2012. – № 2. – С. 24–29.
2. Якорева, А. Дом внаем [Электронный ресурс] / А. Якорева // Эксперт Online: деловой общенациональный аналитический ресурс. – Режим доступа: www.expert.ru/2011/10/26/dom-vnaem.
3. Пастушин, А. Министерская скидка: зачем девелоперы строят дешевое арендное жилье [Электронный ресурс] / А. Пастушин // РБК-Недвижимость. – 2015. – Режим доступа: www.realty.rbc.ru/articles/16/11/2015/562949998250917.shtml.
4. Мартынова, А. В. Перспективные направления развития строительства доходных домов в России / А. В. Мартынова // Молодой ученый. – 2015. – № 10. – С. 739–741.