

## ПРОБЛЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ

И. Б. Азарова

Одесская государственная академия строительства и архитектуры,  
г. Одесса, Украина

*Постановка проблемы и ее актуальность.* По данным Госкомстата, на сегодня примерно треть населения Украины проживает в неудовлетворительных жилищных условиях. Согласно Государственной целевой социально-экономической программе строительства (приобретения) доступного жилья на 2010–2017 годы [1], утвержденной постановлением КМУ от 11.11.2009 № 1249, в 2013 году на квартирном учете находились 1 731 004 семей и одиноких граждан, а в 2017 году – 4 018 059 семей. Государственная политика в этой сфере предусматривает постепенный переход от советской практики безвозмездного предоставления жилья к его приобретению населением на рынке недвижимости за счет собственных сбережений, либо с предоставлением государственной финансовой поддержки, в том числе – в виде государственных программ льготного кредитования.

Решить жилищный вопрос за свой счет украинцам пока все еще достаточно проблематично. В мировой практике состояние жилищной проблемы характеризуется коэффициентом доступности жилья. Он определяется как отношение средней стоимости стандартной квартиры к среднему годовому доходу семьи и показывает, сколько лет потребуется семье для приобретения жилья при данном уровне дохода.

По данным исследования международной компании Evans, дольше всего (67,5 лет) приходится откладывать средства на квартиру жителям Марокко,

где средняя стоимость жилой недвижимости составляет 144,8 тыс. евро, а средний годово́й доход семьи находится на уровне 2145 евро.

Наиболее доступная недвижимость находится в США. При средней стоимости жилья в 95,536 тыс. евро средний годово́й доход семьи составляет 35,384 тыс. евро. Таким образом, приобрести квартиру американцы могут уже через 2,7 лет работы. Не слишком отстает и Доминиканская Республика, гражданам которой для покупки жилья среднюю зарплату надо откладывать в течение 3,5 лет (стоимость жилья – 33,516 тыс. евро, доход – 9576 евро) [2].

Проанализировав динамику цен на недвижимость и платежеспособность населения, было выяснено, что среднестатистической украинской семье нужно копить на квартиру минимум 22 года. Средняя стоимость квартиры в Украине в 2013 году составляла 60 тыс. евро, средний годово́й доход семьи – 2,8 тыс. евро [3].

Заместитель директора Института демографии и социальных исследований Е. Макарова отметила, что, согласно последним подсчетам ученых, в нынешних условиях жизни, отдавая все заработки на приобретение жилья, средний украинец сможет им обзавестись: в Киеве через 32 года, во Львове – 25, в Запорожье – 20. Свободно позволить себе покупку собственного жилья могут только 10 % украинцев [4].

Коэффициенты доступности жилья в различных странах приведены на рисунке.



Рисунок – Коэффициенты доступности жилья некоторых стран

Как показывают исследования, государственные программы поддержки жилищного строительства малоэффективны и недостаточно финансируются государством, в связи с чем, к сожалению, также не могут рассматриваться в качестве решения жилищной проблемы для населения Украины [5].

Проблема обеспеченности жильем для социальных категорий осложняется еще и тем, что жилая недвижимость в последние годы стала предметом инвестирования свободных денег для населения. По оценкам специалистов рынка недвижимости, купить квартиру в крупных городах гораздо выгоднее и, главное, менее рискованно, чем положить деньги на депозит или вложить их в другие финансовые инструменты [6]. Особенно с учетом того, что квартиру можно сдать в аренду и дополнительно зарабатывать на этом. Таким образом, можно за 8–10 лет полностью окупить инвестиции.

Важно также учитывать, что рынок аренды жилья Украины пока остается практически весь «в тени», следовательно, налоги от данной деятельности государству почти не поступают и на социальные и жилищные программы не направляются. При этом спрос на жилье подобными инвесторами стабильно поддерживается, делая и без того недоступное для большинства жилье еще дороже.

*Доходные дома как решение жилищной проблемы.* Исследуем опыт мировой практики решения жилищного вопроса, а именно – доходных домов, или многоквартирных жилых домов с квартирами для сдачи в аренду.

Первые здания для сдачи в аренду, или инсулы, появились еще во времена Древнего Рима в III веке до н. э. Инсулы были многоэтажными (4–7 этажей) жилыми домами с комнатами и квартирами. Есть даже упоминания о восьмиэтажных инсулах. При этом нижние этажи занимала более состоятельная публика, бедняки селились выше. Именно инсулы составляли массовую застройку древнеримских городов по всей территории Римской империи. С падением Древнего Рима строительство подобного типа домов почти не встречается.

В октябре 2003 года первый современный доходный дом в России был введен в эксплуатацию: он состоял из 47 квартир (от 2 до 7 комнат каждая) и четырех офисных помещений. Но назвать его социальным достаточно сложно, потому что стоимость аренды квартиры в таком доме от 100 до 400 тыс. рублей, что было рассчитано, прежде всего, на иностранцев, которые приехали работать на длительное время.

К строительству доходных домов несколько позже подключилась и украинская столица. По состоянию на 2015 г. в Киеве существовали два действующих доходных дома – Sherborne Guest House и Senator Apartments, и два строящихся доходных дома – Elyseum и Petra.

Правда, больших перспектив для доходных домов пока не предвидится. Популяризации доходных домов в Украине мешают два обстоятельства. Отсутствуют подходящие для организации такого бизнеса объекты – доходные дома нужно строить с нуля, что увеличивает стоимость арендной платы. Вторая причина – долгий срок окупаемости: 10–12 лет [7].

По сути, вариантов воплощения идеи строительства домов существует несколько. Первый – государство на свои деньги строит дома и в порядке очереди сдает квартиры нуждающимся. Именно это, по всей видимости, собирались делать власти Москвы. Однако не каждый муниципалитет может или хочет за свой счет строить жилье, которое неизвестно когда окупится.

Второй вариант – доходное жилье строят сами строители или частные инвесторы, намеревающиеся извлечь выгоду от сдачи квартиры в аренду. Однако для этого нужно иметь большое количество свободных средств, которые, если у кого и имеются, то только у крупных столичных инвесторов. Но они, как правило, заинтересованы в строительстве не социального, а дорогого жилья премиум-класса.

Третий и намного более реалистичный вариант – строительные или инвестиционные компании берут в банках под гарантии муниципалитета или региона кредит, строят доходные дома и сдают квартиры в аренду. По такому пути хотят пойти власти Свердловска. Однако даже в этом случае участники рынка сильно сомневаются, что найдутся желающие вкладывать средства в строительство доходных домов. Все вновь упирается в долгий срок окупаемости [8].

Хотя у доходных домов немало плюсов.

Для арендаторов – это возможность длительной гарантированной аренды по разумным ценам, максимальная прозрачность взаимоотношений с арендодателем, набор сопутствующих сервисов, который предлагает управляющая компания, однородный уровень соседей. За все это арендатор готов платить значительно больше по сравнению с частной арендой. Многие рассматривают доходные дома как альтернативу гостиницам. Таким образом, обязательно, что доходные дома будут долго окупаться – надо просто понимать, для кого и как их строить.

Для бизнеса – это стабильность. Хотя аренда жилья менее прибыльный вид бизнеса, чем продажа квартир, это один из самых стабильных рынков, наименее зависимый от макроэкономических факторов. В результате кризиса уровень продаж резко упал, новое строительство почти не велось в течение года, аренда же продолжалась, хоть и по меньшим ставкам. Более того, на этот рынок пришли многие клиенты, которые до этого собирались приобрести жилье в собственность. Не будем забывать, что из-за кризиса и падения цен на недвижимость эти про-

екты стали выгоднее. Сам процесс строительства занимает 2–2,5 года. Ранее за это время стоимость жилья увеличивалась в 2–2,5 раза, а арендная ставка росла намного медленнее. Теперь же все иначе – арендная ставка растет стабильно, а вот цены на жилье падают.

Для любого государства – это гарантированные многомиллиардные налоги (до 20–40 млрд рублей в год), рост социальной стабильности, резкое улучшение условий жизни граждан, решение вопросов миграции и многое другое [8].

В том числе – повышение доступности жилья для населения за счет снижения спроса на квартиры под аренду. Не стоит забывать также про актуальные проблемы Украины с переселенцами.

Снимающие жилье просто не подозревают о подобных проектах, поэтому не отстаивают свои интересы. А, к примеру, в Европе в таких домах живут поколениями, не задумываясь, что им делать в случае развода или в случае, когда дети захотят создать свою семью.

Для Европы в целом характерна существенная обратная корреляция между долей владельцев недвижимости среди граждан и значением ВВП на душу населения. Чем страна богаче – тем меньше там собственников жилья и больше жилья в найме [9]. Во-первых, в развитых странах, как правило, стремятся иметь собственный дом, а не квартиру. Квартира чаще предмет аренды, а не предмет собственности. Важно также, что за границей арендуют жилье в основном не у частных лиц, а у фирм-домовладельцев в доходных домах.

Во-вторых, люди, арендующие жилье, не выглядят неудачниками, неспособными купить собственное жилье, как это выглядит в России и Украине. Поэтому даже достаточно обеспеченным гражданам вполне приемлемо отложить приобретение дома на потом, чтобы иметь возможность переехать в дру-

гой город или страну, когда там найдется работа интереснее.

Следовательно, путь Украины к европейской интеграции так или иначе приведет ее к необходимости развивать цивилизованный рынок аренды жилья, в т. ч. через строительство доходных домов.

По оценкам экспертов, бума доходных домов в Украине стоит ждать через 5–10 лет, когда девелоперы, для которых сегодня приоритетом является быстрый заработок, станут задумываться о долгосрочных инвестициях [7]. По мнению директора одного из проектов строительства доходного дома, есть надежда, что лет через десять 20 % новостроек Украины будут доходными домами.

В России, по мнению специалистов, спрос на коммерческую жилую недвижимость в доходных домах возникнет уже через несколько лет. Это коснется и регионов Западной Сибири (Ямала, Югры и Тюмени) и Дальнего Востока, где значительная миграция населения приведет к росту стоимости жилья [8].

Проблема обеспечения населения доступным жильем является актуальной не только для Украины, но и для многих государств на территории постсоветского пространства. Развитие сектора строительства доходных домов может выступить эффективным инструментом решения жилищных проблем. Рост данного сегмента жилья на сегодня отвечает интересам большинства заинтересованных сторон, в первую очередь – значительной части населения. Важным условием развития бизнеса доходных домов выступает создание государством благоприятных условий для долгосрочного инвестирования, восстановление правового контроля над рынком аренды жилья и перенос ценностных установок людей с покупки собственности на жилье на его аренду. Дальнейшие исследования возможны с целью поиска эффективных механизмов финансирования и реализации проектов строительства доходных домов.

#### Литература

1. Об утверждении Государственной целевой социально-экономической программы строительства (приобретения) доступного жилья на 2010–2017 годы [Электронный ресурс] : постановление КМУ № 1249 от 11.11.2009 / Верховна Рада України. – Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF>.
2. Рейтинг стран по доступности жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://a-h.by/s153/archives/Nasha\\_strana\\_okazalas\\_v\\_pjaterke\\_stran\\_s\\_samym\\_nedostupnym\\_zhilem\\_v\\_mire.html](http://a-h.by/s153/archives/Nasha_strana_okazalas_v_pjaterke_stran_s_samym_nedostupnym_zhilem_v_mire.html).
3. На купівлю квартири українцю потрібно відкласти 22 роки [Электронный ресурс] // Високий Вал. – Режим доступа: <http://val.ua/economic/ukraine/209536.html#>.
4. Купить жилье могут только 10 % населения Украины [Электронный ресурс] // Информатор. – Режим доступа: <http://www.informator.su/kupit-zhile-sposobnyi-lish-10-naseleniya-ukrainyi/>.
5. Азарова, И. Б. Анализ механизмов финансирования строительных проектов в области жилищного строительства. Государственные программы и финансирование / И. Б. Азарова, А. И. Рыбак // Управление развитием сложных систем, № 17. – Киев : КНУСА, 2014. – С. 52–59.
6. Обвал гривны привел к взрыву спроса на жилье в Киеве [Электронный ресурс] / Национальный антикоррупционный портал. – Режим доступа: [http://antikor.com.ua/articles/37755-obval\\_grivny\\_privel\\_k\\_vzryvu\\_sprosa\\_na\\_hilje\\_v\\_kieve](http://antikor.com.ua/articles/37755-obval_grivny_privel_k_vzryvu_sprosa_na_hilje_v_kieve).
7. Сорокалетова, О. Доходные дома: есть ли у них будущее в Украине? [Электронный ресурс] / О. Сорокалетова // delo.ua. – Режим доступа: <https://delo.ua/business/dohodnye-doma-est-li-u-nih-budushee-v-ukraine-297042/>.
8. Почему не строят доходные дома в России? [Электронный ресурс] / Электронный журнал Neftegaz.ru. – Режим доступа: [http://magazine.neftegaz.ru/index.php?option=com\\_content&task=view&id=148](http://magazine.neftegaz.ru/index.php?option=com_content&task=view&id=148).
9. Янков, Кирилл. Собственное жилье – сомнительное благо [Электронный ресурс] / Кирилл Янков // ВЕДОМОСТИ. – Режим доступа: <http://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2014/07/09/sobstvennoe-zhile-somnitelnoe-blago>.