

ИНСТИТУТ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ: МИРОВЫЕ ТРЕНДЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Т. С. Петрусевич

*старший преподаватель, Белорусский государственный университет, г. Минск, Беларусь,
VabishTS@bsu.by*

В статье рассматривается развитие института арендного жилья в мировом масштабе и перспективы его формирования в Республике Беларусь. Изучены ключевые глобальные тенденции: увеличение числа институциональных инвесторов, развитие механизмов государственно-частного партнерства, цифровизация рынка аренды и распространение новых форматов проживания. Проанализировано текущее состояние арендного рынка жилья в Беларуси, его проблемы и ограничения. Предложены на базе мирового опыта возможные меры для стимулирования развития арендного сектора в стране, включая совершенствование правового регулирования, привлечение институциональных инвесторов и внедрение современных цифровых решений.

Ключевые слова: арендное жилье; жилищная политика; институциональные инвесторы; государственно-частное партнерство; рынок недвижимости; Республика Беларусь.

THE INSTITUTION OF RENTAL HOUSING: GLOBAL TRENDS AND DEVELOPMENT PROSPECTS IN THE REPUBLIC OF BELARUS

T. S. Petrusevich

senior lecturer, Belarusian State University, Minsk, Belarus, VabishTS@bsu.by

The article examines the development of the rental housing institution on a global scale and the prospects for its formation in the Republic of Belarus. Key global trends are analyzed, including the increasing number of institutional investors, the development of public-private partnership mechanisms, the digitalization of the rental market, and the spread of new housing formats. The current state of the rental housing market in Belarus, its problems, and limitations are also analyzed. Based on global experience, possible measures to stimulate the development of the rental sector in the country are proposed, including improving legal regulation, attracting institutional investors, and implementing modern digital solutions.

Keywords: rental housing; housing policy; institutional investors; public-private partnership; real estate market; Republic of Belarus.

Развитие института арендного жилья является важным направлением жилищной политики во многих странах мира. Стоимость недвижимости растет, ипотечное кредитование имеет свои особенности и сложности, наблюдается высокая мобильность населения, особенно в настоящее время – в этих условиях арендный рынок становится ключевым инструментом обеспечения доступности жилья. В Республике Беларусь рынок аренды жилой недвижимости развивается преимущественно в частном секторе. Значительная часть сделок при этом совершается неофициально, и это приводит к налоговым потерям и снижению защищенности арендаторов. Недостаточное развитие институционального арендного сектора, локальность государственных программ и нехватка эффективных механизмов правового регулирования препятствуют формированию устойчивого и прозрачного рынка аренды. Поэтому изучение современных мировых тенденций и механизмов развития арендного жилья и возможностей их адаптации в Республике Беларусь представляется актуальным и практически значимым, а

обозначение перспектив институционального оформления рынка арендного жилья в Беларуси – целью данного исследования. Для ее достижения необходимо решить следующие задачи: рассмотреть современные мировые тренды в сфере арендного жилья; оценить текущее состояние и проблемы рынка аренды жилья в Беларуси; исследовать опыт зарубежных стран по регулированию арендного сектора и привлечению институциональных инвесторов; определить возможности и механизмы адаптации мировых практик в условиях Беларуси. В белорусской научной литературе отсутствуют комплексные исследования, посвященные становлению института арендного жилья с учетом международного опыта. Это еще больше подтверждает важность дальнейших исследований в данной сфере.

За последние несколько десятков лет на мировом рынке арендного жилья произошли значительные изменения, вызванные экономическими, демографическими и технологическими факторами. Одна из ключевых тенденций в настоящее время – рост институциональных инвесторов в данном секторе экономики. В развитых странах наблюдается увеличение доли объектов жилой недвижимости, которая принадлежит пенсионным фондам, инвестиционным трастам (REITs) и девелоперским корпорациям. Например, в США и Канаде крупные фонды, такие как Blackstone и Brookfield Asset Management, интенсивно инвестируют в строительство и управление жилыми комплексами, предназначенными для аренды [1]. В Европе тем временем тоже увеличивается количество институциональных игроков: согласно данным European Public Real Estate Association (EPRA), доля профессиональных инвесторов в жилом секторе достигла 20 % в 2024 году [2].

Не менее значимой тенденцией стало развитие механизмов государственно-частного партнерства (ГЧП) в сфере арендного жилья. На фоне растущего дефицита доступного жилья правительства многих стран стали активно взаимодействовать с частными девелоперами. На условиях строительства арендных комплексов они предлагают взамен налоговые льготы и субсидии. Например, во Франции программа «Loi Pinel» предоставляет налоговые скидки собственникам жилой недвижимости, сдающим ее в аренду на льготных условиях [3]. В Германии правительство субсидирует строительство «социального жилья», арендуемое по ценам ниже рыночных, а затем передается в управление муниципальным агентствам [4].

Во время роста урбанизации и изменения образа жизни людей прослеживается также трансформация видов аренды. Современные растущие города все чаще предлагают новые модели коллективного проживания, такие как co-living и co-housing. В таких комплексах арендаторы имеют доступ к жилым помещениям, а также к общим зонам для работы, отдыха и социализации. Данный формат аренды очень популярен среди молодых специалистов и студентов в таких мегаполисах, как Лондон, Берлин и Нью-Йорк [5].

Развитие цифровых технологий в том числе играет значительную роль в развитии и трансформации рынка аренды жилой недвижимости. Онлайн-платформы Airbnb, Zillow и HousingAnywhere, к примеру, делают процесс поиска информации и заключения арендных договоров гораздо проще и удобнее, снижая транзакционные издержки. Вместе с тем, уже появились и активно стали применяться технологии блокчейна и «умных контрактов», которые позволяют автоматизировать и обезопасить сделки между арендодателями и арендаторами [6].

Пандемии COVID-19 оказала влияние и на рынок аренды жилья. В период 2020–2021 годов во многих крупных городах мира произошло по этой причине временное снижение спроса на аренду, потому что работа стала удаленной, и жители стали переезжать в пригороды. Но уже к концу 2022 года спрос на арендное жилье восстановился, а именно в сегменте долгосрочной аренды, потому что процентные ставки по ипотеке выросли и это сделало приобретение недвижимости менее доступным для населения [7].

Таким образом, мировые тенденции в сфере арендного жилья подтверждают растущую институционализацию данного рынка.

В последние годы рынок арендного жилья в Беларуси демонстрирует положительную динамику. Это подтверждается увеличением объемов строительства и стабильным спросом на

арендуемые квартиры. Рынок арендного жилья в Беларуси преимущественно представлен частными арендодателями. Государственные программы по аренде жилья развиты недостаточно, а институциональные инвесторы практически отсутствуют. Значительная часть арендных сделок совершается в «серой зоне», без официального оформления. Государство лишь принимает участие в арендном рынке через социальное жилье и программы поддержки молодых семей. Но масштабы таких программ остаются ограниченными, и спрос на арендное жилье значительно превышает предложение.

В 2024 году в Беларуси было введено в эксплуатацию 427,4 тыс. кв. м. арендного жилья, что составляет 120,2 % от годового задания. Темпы строительства арендного жилья увеличились на 35 % по сравнению с 2023 годом. На 2025 год запланировано возведение более 440 тыс. кв. м. арендного жилья, что свидетельствует о стремлении государства сделать такое жилье более доступным и востребованным [8].

Наибольшие объемы строительства арендного жилья в 2024 году

Регион / область	Введено арендного жилья (тыс. кв. м)
Гродненская	90,6
Гомельская	74,7
Могилевская	65,3

Наиболее востребованными среди арендаторов являются однокомнатные и двухкомнатные квартиры площадью от 45 до 60 кв. м. В 2024 году в Республике Беларусь наблюдалась динамика изменения стоимости аренды жилья, во всех сегментах стоимость выросла примерно на 10 %.

Среди проблем арендного рынка жилья в Беларуси можно выделить высокую долю неофициальной аренды, приводящей к налоговым потерям для госбюджета; недостаток правовой защиты арендаторов (отсутствие механизмов фиксированной долгосрочной аренды, ограниченные права жильцов); ограниченные инвестиции в строительство специализированного арендного жилья.

Однако, если решить данные проблемы, то развитие института арендного жилья в Беларуси имеет значительный потенциал, обусловленный как внутренними экономическими и демографическими факторами, так и мировыми трендами в сфере недвижимости. Перспективой развития данного сегмента может стать рост государственного финансирования и совершенствование правового регулирования. Белорусское правительство продолжает активную политику по поддержке арендного жилья. В 2024 году на строительство арендного жилья было выделено 795,2 млн белорусских рублей, что на 12 % больше, чем в предыдущем году [8]. Ожидается, что в 2025 году объем финансирования увеличится за счет привлечения дополнительных бюджетных и внебюджетных средств. Кроме того, уже ведется работа по реформированию законодательства. Разрабатываются меры для повышения защищенности арендаторов и стимулирования институциональных инвесторов. Среди них выделяют: введение долгосрочных договоров аренды (на 10–15 лет) с фиксированной ставкой; государственные субсидии на оплату арендного жилья для социально незащищенных слоев населения; упрощение процедуры приватизации арендного жилья для граждан, арендующих его более 10 лет.

Как перспективу можно рассмотреть развитие государственно-частного партнерства (ГЧП) в арендном жилье. В мировой практике успешные модели ГЧП позволяют государству и бизнесу совместно развивать сектор арендного жилья. Беларусь может тоже использовать такие механизмы. Введение налоговых льгот и субсидий для девелоперов и инвесторов является важным инструментом стимулирования рынка арендного жилья. Такие меры позволят снизить издержки строительства, сделать проекты более рентабельными и привлечь новых участников в этот сектор. Внедрение налоговых льгот и субсидий может привести к увеличению объемов строительства арендного жилья в 1,5–2 раза в ближайшие 5 лет.

Например, **освобождение от налога на прибыль**. В некоторых странах (Дания, Австрия) девелоперы, строящие арендное жилье, получают **льготы по налогу на прибыль** на определенный период (например, первые 5–10 лет эксплуатации). В Беларуси можно реализовать аналогичную меру, что сделает такие проекты более привлекательными для инвесторов. А также стоит рассмотреть **снижение ставки налога на добавленную стоимость (НДС)**. В ряде стран (например, Германии, Франции) строительство социального арендного жилья облагается **сниженной ставкой НДС** (от 5% до 10% вместо стандартных 20%). Введение аналогичной меры в Беларуси позволит снизить конечную стоимость строительства и сделать аренду доступнее. Введение **льготного налогообложения на строящиеся и эксплуатируемые арендные объекты** на 5–10 лет может стать мощным стимулом для инвесторов. Например, в Польше собственники многоквартирных домов, которые предназначены только для аренды, освобождаются от налога на недвижимость в течение 10 лет [9].

Субсидии и государственная поддержка как механизм развития арендного жилья может внедрен через льготное кредитование застройщиков, гарантированные минимальные ставки доходности, компенсацию затрат на инженерные сети и инфраструктуру.

Государство может выдавать кредиты под низкие проценты, например, 3–5% годовых, застройщикам, которые инвестируют в арендное жилье. В Германии программа «Soziale Wohnraumförderung» предлагает девелоперам льготные кредиты и налоговые каникулы на строительство доступного арендного жилья [9]. В Беларуси уже реализуется программа льготного кредитования жилищного строительства, но она в основном ориентирована на жилье в частную собственность. Охват программой сектора аренды жилья позволит привлечь больше девелоперов. В отдельных странах инвесторам дают государственные гарантии минимальной доходности, к примеру, 5–7 % годовых, и это приводит к тому, что проекты становятся более стабильными и инвестиционно привлекательными. Беларусь тоже может применить механизм компенсации разницы в доходности, если случится так, что рыночные ставки аренды будут ниже расчетных. Застройщики всегда несут высокие затраты на подключение к сетям (электричество, газ, вода, дороги). Государство в состоянии частично или полностью компенсировать эти расходы, что тоже позволит снизить затраты и увеличить таким образом объемы строительства арендных домов. В России, например, действуют программы, согласно положениям которых муниципалитеты оплачивают до 50 % затрат на введение и подключение инженерных коммуникаций для застройщиков арендного жилья [10].

Рекомендуемым механизмом для развития белорусского арендного рынка жилья можно считать передачу государственного земельного фонда под застройку без аукциона, но с обязательством строительства только арендных домов. Это один из способов стимулирования девелоперов к инвестированию в рынок аренды.

Создание и развитие цифровых платформ для аренды, автоматизированных сервисов управления недвижимостью и внедрение новых форматов, таких как «co-living», также могут сделать рынок более удобным и привлекательным как для арендаторов, так и арендодателей.

Арендное жилье играет важную роль в обеспечении граждан доступным жильем. Рынок арендного жилья в Беларуси имеет значительный потенциал роста. Развитие государственно-частного партнерства, совершенствование правовой базы, внедрение цифровых технологий и привлечение институциональных инвесторов могут сделать аренду жилья более доступной и удобной для населения. Если Беларусь будет следовать мировым тенденциям и реализовывать предложенные меры, в ближайшие годы можно ожидать существенного расширения рынка аренды и улучшения жилищных условий граждан, что способствует экономическому росту и повышению качества жизни населения. Государство имеет ресурсы для финансирования, но для ускоренного роста необходимо привлекать частные инвестиции.

Библиографические ссылки

1. Pinto R. The Institutionalization of Rental Housing // Journal of Real Estate Finance and Economics. 2021. № 45(3). P. 320–340.

2. European Real Estate Investment Trends Report [Electronic resource] // EPRA : сайт. URL: https://www.epra.com/research/market-research_e.htm (date of access: 05.02.2025).
3. Affordable Housing Policies in Europe [Electronic resource] // OECD Publishing : сайт. URL: https://www.oecd.org/en/topics/affordable-housing.html_e.htm (date of access: 16.02.2025).
4. Wohnungspolitik in Deutschland [Electronic resource] // Institut Wohnen und Umwelt: сайт. URL: <https://www.iwu.de/publikationen/iwu-wissenschaft/publ-wohnen/> (date of access: 15.02.2025).
5. *Hofmann, M.* The Rise of Co-living Spaces in Urban Centers // *Urban Studies Journal*. 2021. № 58(7). P. 1125–1140.
6. Blockchain and the Future of Rental Markets [Electronic resource] // Deloitte Insights: сайт. URL: https://www.researchgate.net/publication/377709801_Blockchain_Technology_in_Real_Estate_Potential_Future_and_Challenges_e.htm (date of access: 17.02.2025).
7. Global Housing Market Outlook [Electronic resource] // International Monetary Fund : сайт. URL: https://www.imf.org/en/Search#q=пандемия&sort=relevancy_e.htm (date of access: 24.02.2025).
8. Сколько арендного жилья построили в 2024 году? [Электронный ресурс] // URL: <https://myfin.by/article/rynki/skolko-arendnogo-zila-postroili-v-2024-godu-35351> (дата обращения: 24.02.2025).
9. *Рогожина Н. Н.* Международный опыт развития арендного жилищного фонда // *Имущественные отношения в РФ*. 2013. № 8(143). С. 72–82.
10. Об утверждении комплекса мер по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода : распоряжение Правительства Российской Федерации от 29 августа 2012 года № 1556-р. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70120562/> (дата обращения: 24.02.2025).