ИССЛЕДОВАНИЕ

Боровских О.Н.[1]

[1] *Казанский государственный архитектурно-строительный университет*

Анализ и оценка развития рынка арендного жилья в Республике Татарстан

АННОТАЦИЯ:
В данной статье рассматривается текущее состояние рынка арендного жилья в Республике Татарстан. Проведен анализ вариантов формирования арендной ставки за квадратный метр и определена доходность операции по сдаче жилья в аренду. Рассмотрен пример строительства арендного жилья и рассчитаны основные показатели экономической эффективности. Для повышения эффективности таких проектов предложен комплекс мероприятий, адресованный государственным структурам и инвесторам. Материалы статьи могут иметь практическую значимость для представителей инвестиционно-строительного комплекса.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: *арендное жилье, доступность жилья, арендные ставки жилья, доходность операции по сдаче жилья в аренду*

JEL: *R11, R21, R31*

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ:
Боровских О.Н. Анализ и оценка развития рынка арендного жилья в Республике Татарстан // Российское предпринимательство. — 2016. — Т. 17. — № 16. — С. 2013–2024. — doi: 10.18334/rp.17.16.36411

Боровских Ольга Николаевна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и предпринимательства в строительстве, Казанский государственный архитектурно-строительный университет (Olga_bor_76@mail.ru)

ПОСТУПИЛО В РЕДАКЦИЮ: 21.07.2016 / ОПУБЛИКОВАНО: 31.08.2016

ОТКРЫТЫЙ ДОСТУП: http://dx.doi.org/10.18334/rp.17.16.36411

(с) Боровских О.Н. / Публикация: ООО Издательство "Креативная экономика"

Статья распространяется по лицензии Creative Commons CC BY-NC-ND (http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/)

ЯЗЫК ПУБЛИКАЦИИ: русский

Боровских О.Н. Анализ и оценка развития рынка арендного жилья в Республике Татарстан // Российское предпринимательство. — 2016. — Т. 17. — № 16. — С. 2013–2024. — doi: 10.18334/rp.17.16.36411

Введение

Доступность жилья для всех категорий граждан – стратегическая цель государственной жилищной политики, прописанная в концепции долгосрочного социально-экономического развития страны. Республика Татарстан является одним из динамично развивающихся регионов с благоприятным инвестиционным климатом. В результате трудовой миграции имеется активный приток трудовых ресурсов в республику, а также существует потребность в обеспечении государством мобильности местного населения в связи с развитием экономических и промышленных зон. Вместе с тем необходимо отметить дефицит комфортного жилищного фонда, необходимого для закрытия этих потребностей. Решить данную проблему возможно лишь путем создания и развития легального, цивилизованного рынка арендного жилья.

Жилищная проблема в России никогда не теряла своей остроты, о чем свидетельствует процент семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (*табл. 1*).

Таблица 1

Основные показатели жилищных условий в России

	1990	*1995*	*2000*	*2005*	*2006*	*2007*	*2008*	*2009*	*2010*	*2011*	*2012*	*2013*	*2014*
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года)													
– всего, м^2	16,4	18,0	19,2	20,8	21,0	21,4	21,8	22,2	22,6	23,0	23,4	23,4	23,7
– в городской местности	15,7	17,7	18,9	20,4	20,7	21,1	21,4	21,8	22,1	22,5	22,9	22,9	23,3
– в сельской местности	18,1	18,7	19,9	21,9	22,0	22,5	22,9	23,4	24,0	24,5	24,8	24,7	25,0
Удельный вес числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей (на конец года), процентов	20	15	11	7	6	6	6	5	5	5	5	5	5

Источник: таблица составлена по данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики [10]

Однако далеко не все имеют достаточный уровень дохода, чтобы позволить себе приобретение коммерческого жилья. Сроки, которые необходимы среднестатистическому жителю для накопления достаточной суммы на приобретение квартиры в собственность,

составляют от 3 до 30 лет в зависимости от региона, то есть доступность коммерческого жилья не высока [1, 7].

Для того чтобы арендное жилье было более доступно, необходимо участие государства в этом процессе, в том числе с использованием схем государственно-частного партнерства [5, 8, 9].

Для формирования и развития рынка арендного жилья необходимо оценить его текущее состояние, проанализировать мировой опыт в этом вопросе, определить оптимальный размер арендной ставки для оценки экономической эффективности вложения средств в строительство арендного жилья и предложить комплекс мероприятий, определяющих эффективное развитие данного сектора. Однако развитие данного сегмента рынка достаточно сложная задача, так как требует формирования организационно-правовой схемы этого процесса в увязке с коммерческой и социальной эффективностью [6].

Состояние рынка арендного жилья

Исследование рынков жилья в зарубежных странах показало наличие в них большой доли арендного жилья по сравнению с отечественным рынком. В России по состоянию на 2013 год в собственности находилось 87% жилищного фонда. В бывших странах СНГ, таких как Казахстан, Киргизия, Таджикистан, а также Армения, Молдова, Азербайджан, его доля достигает 99% [11]. Менталитет населения таков, что большинство желает иметь собственную жилую площадь, считая ее гарантом обеспеченности и надежности [2, 4].

В странах Восточной Европы примерно 60% собственного жилья, в «старой» Европе показатели еще ниже – порядка 40–50% [11]. Аналогичная ситуация и в крупных городах США. Снимает жилье в аренду в основном население с невысоким уровнем достатка, которое не может его приобрести в собственность, либо нежелающего платить налоги на недвижимость, которые за рубежом достаточно высоки. По мере изменения условий жизни или изменения места работы возникает необходимость в съеме новой квартиры.

Необходимо отметить, что чем больше учебных заведений, крупных коммерческих организаций, административных и финансовых центров в населенном пункте, тем выше процент жилья, предоставляемого в аренду. В сельской местности рынок аренды гораздо более узок, сказывается практически полное отсутствие пригодного жилья, которое можно было бы сдать в аренду.

Спрос на арендное жилье в крупных городах России достаточно высок, даже можно говорить о его дефиците. Однако легальный арендный рынок очень мал, так как большинство жилья в аренду снимается на «сером рынке», в котором арендодатели не платят налоги с доходов в бюджет и выставляют завышенные цены при невысоком качестве жилья. В такой ситуации собственники жилья получают приемлемые доходы, с которыми они не захотят расставаться в случае перехода к легальным схемам. Основная задача государства в сложившейся ситуации – создать такие условия, которые сделают легальный рынок аренды конкурентоспособным.

Вопросы доступности жилья в России стали активно решаться после выхода указа Президента РФ № 600 от 07.05.12 «Об увеличении объемов строительства жилья эконом-класса с использованием механизмов найма (аренды)». В данном указе детально прописаны направления, требующие государственного участия: порядок предоставления земельных участков под строительство; поддержка многодетных семей, формирование специальных условий ипотечного кредитования, а также условий и качества предоставления коммунальных услуг для отдельных категорий граждан; антимонопольное регулирование; создание условий для привлечения частных инвестиций; формирование рынка доступного арендного жилья; ликвидация аварийного жилищного фонда.

На федеральном уровне происходит формирование базы нормативно-правового регулирования в сфере строительства. Так, в 2014 году был принят Федеральный закон № 217-ФЗ от 21.07.14, закрепляющий положения о формировании рынка доступного арендного жилья для граждан, имеющих невысокий уровень дохода. Согласно данному закону вносятся изменения в целый ряд нормативно-правовых актов, а также определяются понятийная база, условия договора найма, критерии нанимателей социального жилья.

В Республике Татарстан на рынке аренды жилья сложилась непростая ситуация. В Татарстане существует специальная программа «Обеспечение качественным жильем и услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Республики Татарстан на 2014–2020 годы». Основная идея программы арендного жилья заключается в следующем: если граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, не имеют возможности купить собственное жилье, они могут получить благоустроенную квартиру от государства в аренду. При этом

договор аренды заключается на длительный срок с правом пролонгации, а условия аренды кардинально отличаются в лучшую сторону в сравнении с гражданами, снимающими жилье на частном рынке. Республика Татарстан является одним из нескольких регионов, где будут реализовываться пилотные проекты «Арендное жилье» [14].

Ставки аренды квартир в Казани и ряде крупных городов республики замерли на уровне 2014 года и, несмотря на постоянный рост платы за жилищно-коммунальные услуги, повышение не предвидится. Эта картина выглядит более-менее благоприятной по сравнению с Санкт-Петербургом и Москвой, в которых аренда дешевеет (*рис. 1*) [12].

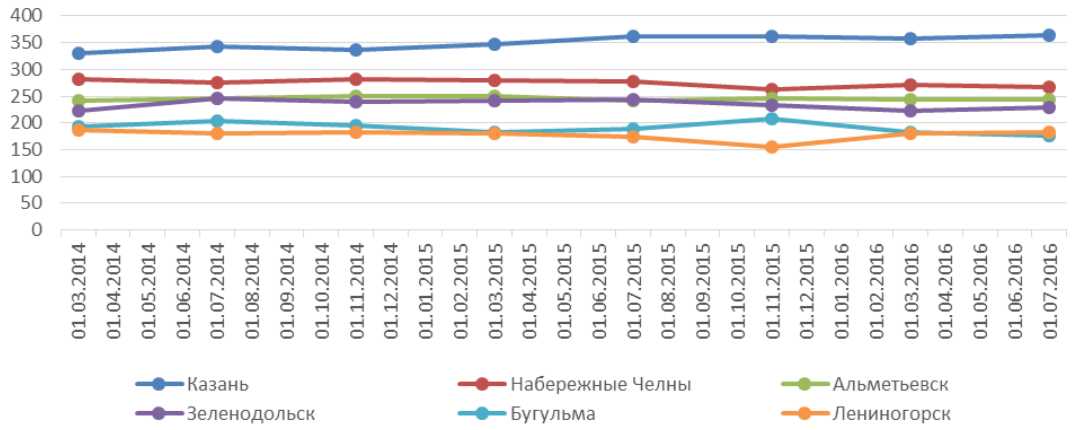


Рисунок 1. Динамика ставок аренды жилья в крупных городах РТ
Источник: составлено автором по данным сайта domofond.ru [12]

Необходимо отметить сезонные колебания спроса и предложения на рынке аренды жилья. Как правило, летом отмечается рост спроса, так как многие летом переезжают, студенты приезжают на учебу, а зимой спрос падает, а количество предложений увеличивается. Весна и осень характеризуются переходным состоянием.

Как следствие сложившейся ситуации, необходимо отметить снижение доходности операций по сдаче квартир в аренду. Этот факт констатировали аналитики сразу нескольких крупных консалтинговых агентств.

При покупке квартиры с целью последующей сдачи ее в аренду, есть возможность получать доходность в размере 4–7% годовых. Доходность от сдачи в аренду инвестиционной квартиры определяется по формуле:

Боровских О.Н. Анализ и оценка развития рынка арендного жилья в Республике Татарстан // Российское предпринимательство. — 2016. — Т. 17. — № 16. — С. 2013–2024. — doi: 10.18334/rp.17.16.36411

$$Д = \frac{(A \times 12 - I - К)}{(S + D)} \times 100\%, \quad (1)$$

Где Д – доходность от сдачи квартиры в аренду;

А – ежемесячная стоимость аренды;

I – налог на доходы физических лиц;

К – коммунальные платежи;

S – стоимость приобретения квартиры;

D – дополнительные расходы, включающие ремонт, приобретение мебели и бытовой техники и т.п.

Расчет доходности от сдачи квартир в аренду представим в виде *таблицы 2*. Пример приведен на квартиру в Казани площадью 60 квадратных метров при ставке аренды и продажи за квадратный метр по данным сайта domofond.ru [12, 13].

Таблица 2

Расчет доходности операции по сдаче квартиры в аренду в г. Казани

Показатель	*01.07.2014*	*01.07.2015*	*01.07.2016*
Арендная плата в месяц, руб.	20 526	21 774	21 798
Арендная плата в год, руб.	246 312	261 288	261 576
НДФЛ, руб.	32 020,56	33 967,44	34 004,88
Коммунальные платежи, руб.	2 500	2 800	3 000
Цена приобретения квартиры, руб.	3 759 000	3 950 220	3 826 560
Дополнительные расходы, руб.	230 000	235 000	235 000
Доходность, %	4,619	4,628	4,716

Источник: таблица составлена автором по данным сайта domofond.ru [12, 13]

Полученные результаты показывают, что доходность от операций по сдаче квартир в аренду за последние три года практически не меняется и составляет порядка 4,65%. Если же делать расчет доходности операции на «сером рынке» по схемам почасовой или посуточной аренды, то она будет гораздо выше.

Следует отметить, что значительную конкуренцию операциям по сдаче квартир в аренду составляют операции по банковским депозитам, так как в некоторых банках их доходность выше.

При этом стоит понимать, что для вкладчиков инвестирование в недвижимость является средством сохранения и накопления средств. Это вложения в имущество, которое не может быть утеряно в связи с банкротством банка, а также исчезнуть из-за экономических потрясений. К тому же недвижимость не имеет свойства обесценивания и при

необходимости ее можно будет продать и получить в виде дохода ценовую разницу.

Подводя итоги, можно отметить следующие положительные и отрицательные моменты, присущие арендному бизнесу (*табл. 3*).

Таблица 3

Характеристики арендного бизнеса

Положительные черты:	*Отрицательные черты:*
Пассивность ведения бизнеса	Высокий уровень первоначальных затрат
Стабильность получения дохода	Недвижимость может простаивать без арендаторов и требовать расходов на содержание, не принося доход
Максимальная прозрачность взаимоотношений	Невысокая рентабельность, длительный срок окупаемости

Источник: таблица составлена автором

Как показывают исследования, процесс формирования рынка арендного жилья достаточно длительный процесс, который должен сопровождаться развитием фонда арендного жилья.

Определение размера арендных ставок

В настоящее время в мировой практике различают коммерческое и социальное арендное жилье [3]. В случае коммерческого жилья инвестором могут выступить частные лица или коммерческие организации, целью которых является получение прибыли. Они же выступают в роли собственников построенного жилья. В случае социальной аренды инвестором выступают жилищные ассоциации, кооперативы, благотворительные организации, муниципалитеты, хотя и коммерческие организации тоже могут выступить в роли инвесторов. Их приоритетами являются социальные и бюджетные факторы, а не прибыль.

Проведенный анализ принципов формирования арендных ставок в странах Европы показал, что коммерческие арендные ставки в основном формируются рынком, но могут быть частично привязаны к социальным ставкам и регулировать последующее их повышение.

Социальные арендные ставки могут формироваться по различным принципам, среди которых можно выделить: стоимость строительства жилья, доходы арендатора, рыночные ставки и ставки на прочих рынках. В некоторых странах государство или ассоциации арендаторов регулирует максимальную ставку [3].

Боровских О.Н. Анализ и оценка развития рынка арендного жилья в Республике Татарстан // Российское предпринимательство. — 2016. — Т. 17. — № 16. — С. 2013–2024. — doi: 10.18334/rp.17.16.36411

Арендное жилье в зависимости от места расположения, уровня комфортности может быть разным, арендная плата – дифференцированной, но при этом она должна быть ниже рыночной. Проведенные исследования показали, что в большом количестве стран цена аренды зависит от стоимости строительства дома, в этой связи смоделируем ситуацию строительства жилья для последующей его сдачи в аренду и рассчитаем основные экономические показатели данного проекта для г. Казани (*табл. 4*).

Таблица 4

Основные экономические показатели проекта строительства жилья для сдачи в аренду

Показатель	*Значение*
Общая площадь строительства, кв. м.	14 102
Полезная площадь, кв. м.	12 692
Стоимость строительства, тыс. руб.	454 704,888
Срок строительства, лет	2
Арендная плата за кв. м. в месяц, руб.	360
Амортизация и текущие расходы в год, тыс. руб.	13 368,65
Необходимые инвестиции: собственные средства кредит под 16% годовых на 10 лет	545 098,65 317 746,21 227 352,44
Срок окупаемости, лет	12,1
Дисконтированный срок окупаемости, лет	19,01
NPV при ставке дисконтирования 7%, тыс. руб.	20268,488

Источник: таблица составлена автором

Как видно из проведенных расчетов, срок окупаемости данного проекта составляет почти 12 лет при ставке арендной платы в 360 рублей, что составляет рыночную ставку на сегодняшний день. Зависимость сроков окупаемости от арендной ставки представим на *рисунке 2*.

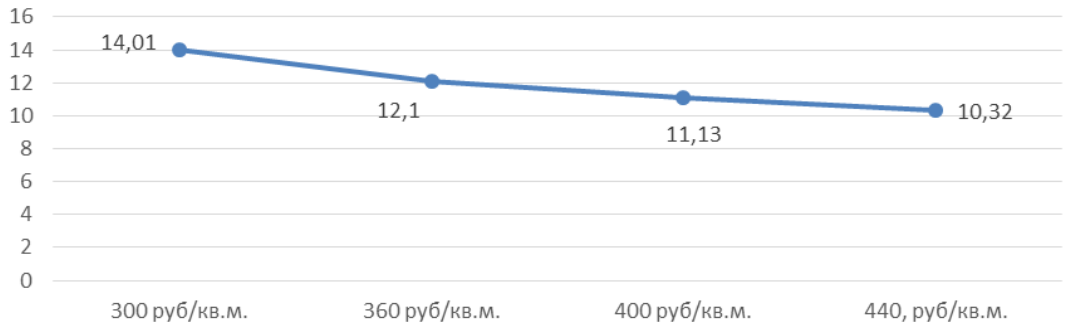


Рисунок 2. График зависимости срока окупаемости проекта от арендной ставки
Источник: составлено автором

Анализ графика и расчетов показал, что строительство и эксплуатация дома, используемого для получения прибыли от передачи жилых помещений в аренду, превышает десять лет.

У инвесторов возникает дилемма: с одной стороны, арендный платеж должен быть приемлем для потребителей, с другой стороны, высокая стоимость земельных участков, прокладка инженерных сетей и себестоимость строительства, а также высокие процентные ставки по кредиту приводят к длительным срокам окупаемости арендных проектов.

Фактически в республике уже реализованы первые проекты строительства арендного жилья. Так, в Менделеевске для сотрудников ОАО «Аммоний», в Альметьевском районе для ОАО «Алнас» было построено арендное жилье. В Камско-Устьинском районе построены дома для работников ООО «Фоника-гипс». В Верхнеуслонском районе для работников «Иннополиса» планируется построить более 50 тыс. кв. метров арендного жилья. Кроме этого, планируется реализовать проекты в Чистопольском, Зеленодольском и других районах, а также в Казани. Как видно из примеров, расположение арендного жилья привязано к расположению крупных предприятий, которые нуждаются в рабочей силе.

Проведенные исследования приводят к необходимости формирования условий, которые бы позволили повысить коммерческую эффективность строительства арендного жилья. Эти условия должны формироваться на стыке интересов государственных структур и частного бизнеса.

Основные мероприятия, рекомендуемые к внедрению, следующие:

– предоставление государством инвесторам льгот по арендной плате за земельные участки, обеспеченные всеми необходимыми инженерными сетями, на которых будет строиться арендное жилье;

– субсидирование государством строительства жилья под социальную аренду;

– выделение участков и подвод всех коммуникаций за счет бюджетных средств, взамен инвестор будет отдавать часть построенных квартир муниципалитетам на социальные нужды;

– специальные условия налогообложения для застройщиков;

– субсидирование ставки кредитования по банковским кредитам для застройщиков, реализующих проекты арендного жилья;

Боровских О.Н. Анализ и оценка развития рынка арендного жилья в Республике Татарстан // Российское предпринимательство. — 2016. — Т. 17. — № 16. — С. 2013–2024. — doi: 10.18334/rp.17.16.36411

– субсидирование арендодателей, предоставляющих жилье малоимущим гражданам;

– организация фондов финансирования строительства и сдачи жилья в аренду;

– совершенствование нормативно-законодательной базы во взаимоотношениях между арендатором и арендодателем;

– ужесточение мер по борьбе с нелегальным арендным рынком жилья, что позволит увеличить налоговые поступления в бюджет.

Заключение

Строительство арендного жилья невозможно без участия государства в этом процессе, однако ограничиваться только бюджетными ресурсами не стоит, поэтому необходимо привлекать всевозможные коммерческие источники. Введение различных инструментов поддержки инвесторов повысит экономическую эффективность проектов строительства арендного жилья.

Реализация программ развития рынка арендного жилья позволит создать легальный рынок недорогого и качественного арендного жилья, снизить социальную напряженность, повысить мобильность активного населения, а также ввести новый инструментарий для реализации программ социальной, демографической, миграционной и кадровой политики.

ИСТОЧНИКИ:

1. *Боровских О.Н., Козлова Е.В.* Проблемы выбора ключевых показателей при оценке эффективности мер по повышению доступности жилья населению // Вестник экономики, права и социологии. – 2012. – № 4. – С. 23-26.

2. *Гареев И.Ф., Зарипова Н.М.* Проблемы развития рынка арендного жилья в отечественной экономике // Российское предпринимательство. – 2014. – № 20. – С. 81-91.

3. *Гареев И.Ф., Матвеева Е.С.* Эволюция становления рынка арендного жилья в мировой практике и возможные пути его становления в Российской Федерации // Российское предпринимательство. – 2015. – Т. 16. – № 2. – С. 321-334.

4. *Кочеткова А.А.* Развитие рынка арендного жилья в России: проблемы и перспективы // Гуманитарные научные исследования. – 2016. – № 1. – С. 238-241.

5. *Левин Ю.А.* Вопросы государственно-частного партнерства на рынке аренды жилья // Финансы. – 2012. – № 5. – С. 20-22.

6. *Матвеева Е.С.* Предпосылки создания сегмента арендного жилья в Российской Федерации // Российское предпринимательство. – 2012. – № 5. – С. 143-147.

7. *Мустафина Л.Р.* Определение доступности жилья для населения: методические аспекты // Проблемы современной экономики. – 2014. – № 1. – С. 185-188.

8. *Спиридонова К.А.* Формирование рынка арендного жилья как способ решения жилищной проблемы в России // Вестник Поволжского института управления. – 2011. – № 4. – С. 56-62.

9. *Сычева И.И., Алехина Л.В.* Проекты государственно-частного партнерства на рынке арендного жилья региона: роль, условия внедрения, сценарии развития (на примере Белгородской агломерации) // Жилищные стратегии. – 2015. – Т. 2. – № 4. – С. 267-288. – doi: 10.18334/zhs.2.4.1937

10. Жилищные условия [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/

11. Россия и страны мира – 2014 г. [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. – 2014. – Режим доступа: http://www.gks.ru/bgd/regl/b14_39/Main.htm

12. Динамика цен на аренду квартир по городам [Электронный ресурс] // Domofond.ru. – Режим доступа: http://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-goroda-arenda

13. Динамика цен на продажу квартир по городам [Электронный ресурс] // Domofond.ru. – Режим доступа: http://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-goroda-prodazha

14. Жильё для молодых: какие программы в Татарстане дают льготы [Электронный ресурс] // Kazned.ru. – 2015. – 10 июня. – Режим доступа: https://kazned.ru/article/4927

Боровских О.Н. Анализ и оценка развития рынка арендного жилья в Республике Татарстан // Российское предпринимательство. — 2016. — Т. 17. — № 16. — С. 2013–2024. — doi: 10.18334/rp.17.16.36411

Olga N. Borovskykh, Candidate of Science, Economics, Associate Professor of the Chair of Economics and Entrepreneurship in Construction, Kazan State University of Architecture and Engineering

The analysis and evaluation of rental housing market in the Republic of Tatarstan

ABSTRACT
In the given article, the present state of rental housing market in the Republic of Tatarstan is discussed. The author has analyzed variants of rental rate formation per sq. m. and determined the earning capacity of an apartment renting operation. The example of rental housing construction has been considered and the main economic efficiency indices have been calculated. In order to increase the efficiency of such projects, the author has proposed a complex of measures for state authorities and investors. The materials of this article may have practical significance for the representatives of the investment and construction complex.
KEYWORDS: rental housing, housing access, rental rates, earning capacity of the apartment renting operations