ИССЛЕДОВАНИЕ

Гареев И.Ф.[1], **Мустафина Л.Р.**[1]
[1] *Казанский государственный архитектурно-строительный университет*

Рынок арендного жилья: опыт развития, текущие вопросы и перспективы

АННОТАЦИЯ:
Рынок арендного жилья является одним из важнейших факторов экономического развития в регионе: чем больше деловая активность, тем выше в нем потребность. И чем больше развит рынок арендного жилья, тем более экономически активно население. Анализ научных работ, сбор экспертных мнений и выявление тенденций в развитии рынка арендного жилья позволили сформулировать ключевые вопросы, на решении которых должна быть акцентирована жилищная политика в краткосрочной перспективе. Результаты исследования заинтересуют органы государственной власти и профессиональных участников рынка, занимающихся реализацией проектов арендного жилья.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: *арендное жильё, наемное жильё, жилищный вопрос, доступное жильё, жилищная проблема*

JEL: *O18, R21, R31*

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ:
Гареев И.Ф., Мустафина Л.Р. Рынок арендного жилья: опыт развития, текущие вопросы и перспективы // Российское предпринимательство. — 2016. — Т. 17. — № 21. — С. 2931–2938. — doi: 10.18334/rp.17.21.37077

Гареев Ильнур Фаилович, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью», Казанский государственный архитектурно-строительный университет (igareev@kgasu.ru)

Мустафина Лилия Расиловна, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика и предпринимательство в строительстве», Казанский государственный архитектурно-строительный университет

ПОСТУПИЛО В РЕДАКЦИЮ: 17.10.2016 / ОПУБЛИКОВАНО: 20.11.2016

ОТКРЫТЫЙ ДОСТУП: http://dx.doi.org/10.18334/rp.17.21.37077

(с) Гареев И.Ф., Мустафина Л.Р. / 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

Гареев И.Ф., Мустафина Л.Р. Рынок арендного жилья: опыт развития, текущие вопросы и перспективы // Российское предпринимательство. — 2016. — Т. 17. — № 21. — С. 2931–2938. — doi: 10.18334/rp.17.21.37077

Введение

Структура жилищного фонда в развитых странах характеризуется широким разнообразием видов жилищ. Оно дифференцировано по большому количеству признаков, среди которых важнейшими являются доходы населения, динамика трудовой мобильности, законодательство, традиции отношения к собственности. В Российской Федерации структура жилищного фонда однообразна. Основная причина – традиции владеть собственным жильем. При этом собственное жильё – это квартиры в многоквартирных многоэтажных домах. К примеру, в ряде зарубежных стран частная собственность в кондоминиумах практически запрещена. Собственным может быть только индивидуальное жилье. Среди основных причин таких правил – вопросы эксплуатации, содержания и ремонта зданий. Кроме того, высокий уровень социально-экономического развития отдельных западных стран предусматривает и высокий уровень жилищной обеспеченности (не столько по площади, сколько по обособленности, индивидуальности жилища).

По данным научной электронной библиотеки, статей, в которых среди ключевых слов отмечено «арендное жилье», насчитывается около 60-ти. При этом не более половины из всех авторов акцентируют своё внимание именно на арендном жилье. В остальных статьях авторы только касаются проблематики арендного жилья, обозначая ее актуальность и необходимость решения.

Кроме научных статей обязательно необходимо выделить и диссертационные исследования по тематике арендного жилья, которые является наиболее ценными среди научных публикаций. На сегодняшний день мы насчитали около 10 диссертаций, подготовленных и защищенных по данной тематике.

Кроме представителей академической науки вопросами арендного жилья активно интересуются и профессиональные сообщества. К примеру, у ставшего единым институтом развития Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) среди задач можно выделить формирование условий для привлечения коллективных инвесторов на рынок арендного жилья. Более того, сайт АЖИК содержит аналитические материалы по арендному жилью. В частности, есть три работы по арендному жилью в США и результаты собственного исследования «Потенциал развития рынка арендного жилья» [1].

В связи с вышеизложенным *можно сделать вывод о возрастающем внимании к арендному жилью со стороны государства, профессиональных участников и научного сообщества.* Перечень вопросов становления арендной жилой недвижимости постоянно расширяется. Для ускорения решения данных вопросов нами была поставлена цель по систематизации основных вопросов рынка арендного жилья, на которых необходимо акцентировать внимание заинтересованных сторон.

Методика исследования

Методикой данного исследования является:

– опрос экспертов, являющихся сотрудниками компаний рынка жилой недвижимости;

– изучение результатов диссертационных исследований;

– анализ научных статей, размещенных в журналах, входящих в РИНЦ;

– изучение аналитических докладов профессиональных участников рынка недвижимости (Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Ипотечного агентства Республики Татарстан, Государственного жилищного фонда при Президенте Республики Татарстан).

Нормативно-правовая база для развития арендного жилья

Одним из основополагающих нормативных документов является Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». В соответствии с ним Правительству Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации было поручено до января 2013 года обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

В дальнейшем постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323 утверждена государственная программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», в рамках которой предусмотрены мероприятия, направленные на формирование рынка доступного арендного жилья и развитие

некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Анализ мероприятий данной программы показал, что запланированы меры по развитию двух сегментов рынка арендного жилья:

– найм помещений в жилищном фонде коммерческого использования;

– найм помещений в жилищном фонде социального использования [5].

В рамках развития найма жилых помещений в жилищном фонде социального использования будут созданы условия для строительства жилья государственного и муниципального жилищного фонда, а также частного фонда коммерческими и некоммерческими организациями для предоставления жилых помещений гражданам, которым не доступны приобретение жилья в собственность и наем жилого помещения на рыночных условиях, но не имеющим права на наем жилого помещения по договору социального найма.

Данное положение примечательно тем, что оно может дать старт развитию некоммерческих организаций, наличие и активность которых в странах западной Европы заслуживает прицельного изучения.

Запланированы преференции по доступу к земельным участкам для строительства наемных домов, в первую очередь социального использования. Кроме того, юридическим лицам, заинтересованным в создании наемного жилищного фонда, от АИЖК будет предложен специальный ипотечный продукт.

В Республике Татарстан во исполнение данных федеральных нормативных документов разработана и утверждена подпрограмма «Развитие рынка арендного жилья» долгосрочной целевой программы «Развитие жилищного строительства в Республике Татарстан на 2011–2015 годы». Задачами подпрограммы были обозначены:

– создание условий, при которых формируется конкуренция с частным сектором арендного жилья;

– сокращение теневого рынка аренды жилья [6];

– создание условий для поддержки трудовой мобильности граждан и развития туризма;

– оказание поддержки в предоставлении жилья категориям граждан, которые не могут позволить себе первоначальный взнос по ипотеке и не могут участвовать в программе социальной ипотеки.

Доля ввода арендного жилья в общем объеме ввода жилья по Республике Татарстан по плановым значениям в 2015 году должна была достигнуть 15%. Фактические результаты значительно меньше (1,4%).

Кроме государства, разрабатывающего «правила игры», свою активность стали проявлять профессиональные сообщества. В частности, к настоящему моменту нам известны несколько основных институтов развития, которые образованы для содействия становлению квалифицированного рынка арендного жилья:

– Ассоциация нанимателей жилья «РАНЖ» (создана в июне 2008 года);

– Национальное агентство развития жилищных фондов социального и коммерческого найма;

– Национальное агентство арендного жилья.

К сожалению, нам не удалось найти официальных сайтов указанных организаций, а потому трудно оценить эффективность их мероприятий. Но сам факт создания подобных сообществ подтверждает интерес общественности к разрешению накопившихся вопросов.

Дальнейшая работа законодателей и участников рынка должна двигаться по тем направлениям, которые мы раскрываем ниже.

Потребители наемного жилья – кто они?

Стартовой точкой для развития рынка арендного жилья всеми отмечается новое строительство фондов арендного жилья. Учитывая, что свободные земельные участки в центральных частях города практически отсутствуют, а в рамках целевых программ даже крупные застройщики перешли к комплексному освоению территорий (которые расположены в новых городских), при определении эффективности и востребованности инвестиционных проектов арендного жилья ключевая роль должна быть отведена:

– оценке потенциала существующего рынка,

– анализу спроса и предложения с увязкой по приближенным промышленным зонам и деловым районам [7].

Исходя из указанных вопросов должна быть проработана квартирография (акценты по квартирному составу и площади предлагаемых помещений) и необходимое количество инфраструктурных объектов [9].

На сегодняшний день можно выделить несколько основных групп потребителей наемного жилья, на которые следует ориентироваться при создании арендного фонда.

– молодые семьи;

– социальные категории (низкодоходные категории граждан, установленные законодательством);

– студенты;

– приглашенные иногородние сотрудники.

Опрос экспертов, профессионально занимающихся брокериджем на рынке арендного жилья в двух городах Республики Татарстан, показал значительные отличия в портретах арендаторов.

Для Нижнекамска характерен спрос со стороны молодых семей и сотрудников, занятых на строительстве крупных нефтехимических предприятий города. Причем срок аренды жилья молодыми семьями не тянется на многие годы, так как в городе больше половины жилья строится по различным жилищным программам и семьи в приемлемые сроки обзаводятся собственным жильем. Да и понятие «окраина» города для Нижнекамска не является весомым фактом для отказа от проживания в новых районах городах.

В Казани спрос на арендное жилье разнообразен и представлен всеми категориями граждан.

В ближайшем будущем нами запланировано проведение исследования с целью выяснения портрета арендаторов на городах Республики Татарстан.

Но нам надо понимать – представленный выше характер существующего спроса и предложения основан на базе «серого» арендного рынка, где основным объектом аренды являются квартиры физических лиц. Массовое строительство концептуально нового класса арендного фонда может вызвать структурные перестройки [4]. И тот класс населения, который раньше планировал улучшить свои жилищные условия путем приобретения, скажем, одно- или двухкомнатных квартир, может не «ввязываться» в ипотеку на долгие годы, а прожив в съемном жилище (на приемлемых условиях) какой-то ограниченный период времени, решиться на строительство собственного индивидуального дома.

Условия сбалансированного развития рынка арендного жилья

Разработка нормативно-правовой документации и определение портрета потребителя арендного жилья позволит перейти к следующим обязательным вопросам сектора:

– получение точных ответов на вопрос о потребителях съемного жилья позволит нам сформировать классификацию арендного жилья. А пока

что *на сегодня нет ни одной статьи, в которой «классификация арендного жилья» была бы выделена в качестве ключевого слова*;

– *решение вопросов с потребителями и видами наемного жилья позволит заняться мониторингом и анализом рынка арендного жилья*. Это обеспечит разработку и принятие решений по корректировке целевых программ и будет использовано при обосновании места размещения объектов арендного жилья [8];

– на основе решения вопросов со спросом и предложением можно будет систематизировать источники финансирования строительства арендного жилья [10]. На сегодняшний день выделяют несколько основных источников: использование инструментов коллективного инвестирования, кредитование под арендные платежи и бюджетное финансирование [2];

– логическим завершением формирования инфраструктуры рынка станет создание системы профессиональных участников. Среди основных выделим специализированные некоммерческие организации и управляющие компании [3].

Заключение

На сегодняшний день основными факторами, сдерживающими развитие институционального рынка наемного жилья, являются:

– неразвитость законодательной базы;

– отсутствие точных сведений об уровне спроса на арендное жилье;

– конкуренция со стороны «серого» рынка аренды жилья;

– отсутствие понимания структуры арендного фонда для социального и коммерческого использования;

– необходимость мониторинга рынка арендного жилья;

– отсутствие сформированной системы источников финансирования проектов;

– отсутствие системы профессиональных участников.

ИСТОЧНИКИ:

1. Аналитические материалы по арендному жилью [Электронный ресурс] // Дом.рф. – Режим доступа: http://дом.рф/about/analytics/rental/

2. *Архипкин О.В., Горбачевская Е.Ю.* Инновационные методы привлечения инвестиций в строительство и управление доходными домами // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2012. – № 3. – С. 118-123.

3. *Горбачевская Е.Ю.* Развитие методологического подхода к определению способа управления арендным жильем // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2015. – № 5. – С. 186-196.

4. *Колосовская А.А., Потиенко Н.Д.* Эволюция развития типологической структуры арендного жилья за рубежом // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. – 2016. – № 3. – С. 109-115.

5. *Матвеева Е.С.* Состояние рынка арендного жилья в современных условиях // Российское предпринимательство. – 2014. – № 18. – С. 109-116.

6. *Рогожина Н.Н., Маслевич Т.П.* Вопросы развития арендного жилищного фонда в России // Механизация строительства. – 2015. – № 10. – С. 55-58.

7. *Родимов А.О.* Развитие потенциала КПД в архитектуре жилища, сдаваемого внаем // Жилищное строительство. – 2012. – № 8. – С. 9-12.

8. *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

9. *Хихлуха Л.В.* Доходные дома: ностальгия или практический шаг к стратегической цели // Жилищное строительство. – 2010. – № 4. – С. 2-8.

10. *Швед Н.Е.* Секьюритизация как инструмент повышения привлекательности рынка арендного жилья // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 5. – С. 426.

Ilnur F. Gareev, Candidate of Science, Economics, Associate professor of the Chair of Expertise and Property Management, Kazan State University of Architecture and Engineering

Liliya R. Mustafina, Candidate of Science, Economics, Associate professor of the Chair of Economics and Entrepreneurship in the Construction, Kazan State University of Architecture and Engineering

Rental housing: development experience, current issues and prospects

ABSTRACT

Rental housing is one of the most important factors of the economic development in the region: the higher the level of business activities is, the more is the demand for rental housing. The more developed rental housing, the more economically active population. The analysis of scientific works, collection of expert opinions and identification of tendencies of the rental housing market have enabled to formulate the key issues on the solution of which housing policy should lay emphasis in the short run. The research results may be of interest for public authorities and professional market participants engaged in the implementation of rental housing projects.

KEYWORDS: rental housing, letting, housing, affordable housing, housing problem