РОССИЙСКОЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО
Том 18 • Номер 23 • декабрь 2017
ISSN 1994-6937
Russian Journal of Entrepreneurship

издательство Креативная экономика

Создание организованного рынка арендного жилья: выбор места застройки и определение целевой аудитории

Гареев И.Ф. [1], *Нафикова Л.Р.*[1], *Ланцова Т.Е.* [1]
[1] Казанский государственный архитектурно-строительный университет, Казань, Россия

АННОТАЦИЯ:

В статье представлены результаты предварительного исследования таких важных на рынке арендного жилья вопросов, как выбор места застройки и определение целевой аудитории. На данном этапе исследования нами использован метод экспертных оценок, в результате которого получены предварительные выводы о приоритетных местах размещения объектов арендного жилья. Место строительства арендного жилья зависит от целевой ориентации и может располагаться поблизости от места работы либо, наоборот, в новых районах города, но должно иметь высокую транспортную доступность, что обеспечит мобильность граждан даже без личного автомобильного транспорта. По итогам анализа целевых групп молодые семьи выбраны в качестве наиболее нуждающейся в арендном жилье категории граждан. Полученные выводы будут полезны как для исследователей рынка жилой недвижимости, так и профессиональных участников, рассматривающих вопросы строительства арендного жилья.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: арендное жилье, наемное жилье, застройка территорий, территориальное расселение, доступное жилье.

Creation of the organized rental housing market: selection of the building site and identification of the target audience

Gareev I.F. [1], *Nafikova L.R.* [1], *Lantsova T.E.* [1]
[1] Kazan State University of Architecture and Engineering, Russia

Введение

Нерешенность вопроса с созданием организованного рынка арендного жилья заставляет обращаться к данному вопросу вновь и вновь.

Данное исследование является продолжением нашего предыдущего исследования, по итогам которого мы определили основные факторы, сдерживающие развитие институционального рынка наемного жилья [7] *(Gareev, Matveeva, Shastina, 2016)*:

- 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.

Также нами выделены основные групп потребителей наемного жилья, на которые должны ориентироваться при создании арендного фонда [8] *(Gareev, Mustafina, 2016)*:

- молодые семьи;
- социально защищаемые категории;
- студенты;
- приглашенные иногородние сотрудники.

Рассмотрим наиболее интересные авторские позиции по арендному жилью за прошедшие год-два и сформулируем цель на новое исследование.

Практически все авторы поддерживают позицию, что формирование арендного жилищного фонда способно обеспечить решение проблемы улучшения жилищных условий населения и позволяет частично решить жилищный вопрос отдельных групп населения, активизировать трудовую мобильность, оптимизировать стоимость аренды жилой недвижимости [16] *(Khaydukov, Bazhenova, 2016)*. По итогам проведенной работы исследователи Хайдуков Н.А., Баженова О.Н. показали, что строительство

ABSTRACT:

The article presents the results of a preliminary study of such important issues in the rental housing market as the choice of the building site and the definition of the target audience. At this stage of the study we used the method of expert assessments, which resulted in preliminary conclusions about the priority locations of rental housing. The construction of rental housing depends on the target orientation and can be located close to the place of work, or Vice versa in new areas of the city, but must have high transport accessibility, which will ensure the mobility of citizens even without personal road transport. According to the results of the analysis of target groups, young families are selected as the most needy category of citizens in rental housing. The findings will be useful both to researchers of the real estate market and professional participants considering the issue of construction of rental housing.

KEYWORDS: rental housing, hired housing, development of territories, territorial settlement, affordable housing

JEL Classification: L74, R31, R38 **Received: 21.11.2017 / Published: 16.12.2017**

© Author(s) / Publication: CREATIVE ECONOMY Publishers
For correspondence: Gareev I.F. (igareev@kgasu.ru)

CITATION:

Gareev I.F., Nafikova L.R., Lantsova T.E. (2017) Sozdanie organizovannogo rynka arendnogo zhilya: vybor mesta zastroyki i opredelenie tselevoy auditorii [Creation of the organized rental housing market: selection of the building site and identification of the target audience]. Rossiyskoe predprinimatelstvo. 18. (23). – 3925-3938. doi: 10.18334/rp.18.23.38855

наемных жилых домов социального типа является перспективным и рациональным направлением развития города и может послужить средством повышения уровня социального благополучия населения, получения дополнительных доходов в бюджет через налогообложение. Также это станет важным способом ликвидации жилищного дефицита и позволит сформировать новые стандарты на рынке арендного жилья и ценовую доступность найма жилых помещений, установит стабильность правоотношений по найму и создаст условия для развития бизнеса, который одновременно смог бы решать и коммерческие задачи, и поддерживать решение государственных задач.

О важности создания социального арендного жилья говорят не только исследователи, но и депутаты Государственной Думы Российской Федерации [17] *(Khovanskaya, Samosudova, 2016)*. В частности, Хованская Г.П., председатель комитета ГД по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, отмечает, что именно в этом сегменте в настоящее время наблюдается серьезная потребность, так как коммерческий фонд предлагается частными арендодателями.

Вместе с этим, создание фонда арендного жилья связывают и с улучшением демографической ситуации. Пока что в России только материнский капитал позитивно влияет на решение демографических трудностей нашей страны и способствует решению жилищной проблемы семей, которые с помощью него в основном улучшают жилищные условия или сокращают срок выплаты по ипотеке [1] *(Akulich, Melnik, 2016)*.

Перспективным направлением некоторые исследователи видят развитие объектов арендного жилья в системе формирования многофункциональных комплексов (МФК). В таком МФК основной профилирующей функцией может являться арендная жилая площадь в сочетании с дополнительными функциями, связанными с арендой офисных площадей под бизнес центр и сопутствующей для них функцией сдаваемых в аренду торговых площадей, что позволит собственнику, инвестору при реализации такого девелоперского проекта ускорить срок его окупаемости, уменьшить риски, обеспечить синергетический эффект на этапе эксплуатации за счет удачно спланированных доходов, экономии ресурсов, сокращения расходов на управление и т.д. [12] *(Kirillova, 2016)*.

ОБ АВТОРАХ:

Гареев Ильнур Фаилович, доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью», кандидат экономических наук (igareev@kgasu.ru)

Нафикова Лилия Ралифовна, магистрант, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью» (ralrazlili@mail.ru)

Ланцова Татьяна Евгеньевна, студент, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью» (tanya.lantsova@yandex.ru)

ЦИТИРОВАТЬ СТАТЬЮ:

Гареев И.Ф., Нафикова Л.Р., Ланцова Т.Е. Создание организованного рынка арендного жилья: выбор места застройки и определение целевой аудитории // Российское предпринимательство. – 2017. – Том 18. – № 23. – С. 3925-3938. doi: 10.18334/rp.18.23.38855

По мнению некоторых авторов, объекты арендного жилья являются обязательным условием формирования и совершенствования инфраструктуры объектов социальной сферы и инженерно-коммунального обслуживания городов [5] *(Vavilova, Kayasova, Lukyanova, 2017)*.

Исследователь зарубежной практики арендного жилья Потиенко Н.Д. призывает индивидуально подходить к проектированию наемного жилья. Концепция арендного жилья за рубежом включает в себя яркие архитектурные решения, неординарную эргономику квартир, наличие социально-ориентированной общественной зоны. Учет данных факторов, по ее мнению, позволит архитекторам, инвесторам и арендаторам формировать параметры жилых объектов, более точно учитывать социально-демографические, архитектурно-строительные и градостроительные факторы при обеспечении необходимого уровня комфорта проживания. В качестве примера Потиенко Н.Д. рассматривает конкретный проект арендного жилья, представленный студией, в которую входит совмещенный санузел, шкафы для хранения вещей, складная и трансформирующаяся мебель. Панорамные окна помимо хорошего вида обеспечивают отличное освещение. Небольшая площадь квартир компенсируется наличием в комплексе складских и общественных помещений [14] *(Potienko, 2017)*.

В работе Гасилова В.В. и Польщикова Д.В. представлены локальные критерии оптимальности для различных участников реализации проектов арендного жилья, реализуемых на условиях общественно-частного партнерства. Например, для муниципального образования авторы выделяют также еще и создание новых рабочих мест. Ведь речь идет не о строителях, которые строят эти арендные дома, а это те, кто будет обслуживать эти дома, те, в ком будут нуждаться жители этих новых домов. Авторы сделали выводы, что для выбора оптимального варианта участникам необходимо осуществить согласование своих противоречивых интересов и достигнуть консенсуса на основе экономических реалий, складывающихся на глобальном и локальном рынках [9] *(Gasilov, Polschikov, 2016)*.

Многие авторы сходятся в одном – в долгосрочном периоде следует ожидать увеличения доли арендного жилья [2] *(Alekseeva, 2017)*.

Как видно из обзора источников, на арендный фонд жилой недвижимости возлагаются большие надежды, которые пока не получил должного развития [13] *(Nozdrina, Shneyderman, 2016)*. В исследованиях преимущественно изучают несколько основных проблем – выявляют целевые группы и перечень заинтересованных участников. Появились исследования с архитектурно-планировочными решениями арендного жилья, но на сегодня это только обзор зарубежных практик.

Однако некоторые исследователи для повышения доступности арендного жилья стали предлагать т.н. микроквартиры – квартиры-студии малой площади. Кроме очевидной тесноты и полного несоответствия запросам семей, есть проблема с увеличением срока владения недвижимостью до пяти лет для получения налоговой льготы при продаже. В результате семьям придется либо откладывать рождение ребенка, либо

придумывать более сложные схемы по улучшению жилищных условий [11] *(Kalugin, Korolkova, 2017)*.

Мы однажды уже упоминали, что молодым семьям крайне нежелательно приобретать в собственность однокомнатные квартиры, особенно с привлечением ипотечного кредита [6] *(Gareev, 2015)*. Если это хотя бы активно популяризировать среди молодежи, то, мы уверены, это во многом будет способствовать снижению популярности микроквартир в качестве стартового жилья: молодые люди, которые раньше покупали микроквартиры, сейчас скорее предпочтут их аренду.

Как видим из обзора существующих исследований, началом для развития рынка арендного жилья должно стать новое строительство [3] *(Baltina, Kirilenko, 2016)*. Учитывая, что количество свободных земельных участков в центральных частях города практически отсутствует, а в рамках целевых программ, также как и крупные застройщики, перешли к комплексному освоению территорий (которые расположены в новых городских), то при проработке эффективности и востребованности инвестиционных проектов арендного жилья ключевая роль должна быть отведена оценке потенциала существующего рынка и анализу спроса и предложения с увязкой по приближенным промышленным зонам и деловым районам.

Вместе с этим сложнейшим вопросом в развитии арендного сектора является правильный выбор места строительства, что должно решаться в увязке с решением вопроса об ориентации объекта на конкретные категории граждан.

Прежде чем искать ответ на этот вопрос, мы провели консультации с создателями молодежных жилищных комплексов в г. Казань и участниками рынка недвижимости, которые обеспечивают сдачу квартир в аренду. В результате нами была поставлена задача по проведению социологического опроса молодых семей, получивших государственную поддержку на улучшение жилищных условий. Но результаты данного опроса нами будут представлены в следующей статье. Там же мы выделим вполне конкретные земельные участки в Казанской агломерации, на которых рационально вести строительство арендного жилья.

В текущей же статье нами поставлена цель по разработке методических принципов выбора места строительства в зависимости от целевой ориентации объекта.

Методика исследования

Методикой данного исследования являются:

- опрос руководителей региональной общественной организации «Объединение молодежного строительства Республики Татарстан»;
- опрос экспертов, являющимися сотрудниками компаний рынка жилой недвижимости;
- анализ научных статей, размещенных в журналах, входящих в РИНЦ;
- изучение и анализ аналитических докладов регуляторов 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).

Создание условий для развития арендного жилья

Тематика создания организованного рынка арендной недвижимости обсуждается в нашей стране много лет. Наиболее основательно ее затронули в 2000 году, когда вопрос покупки жилья стал очень острым. Страна начала оправляться после международного финансового кризиса и у нее стали появляться денежные средства на социальную политику. Однако особого развития арендное жилье тогда не получило. Ориентир был взят на ипотеку как инструмент обеспечения граждан собственным жильем.

В 2014 году заработала программа «Жилье для российской семьи». Она предусматривала строительство жилья эконом класса (цена на него должна быть ниже средней стоимости квадратного метра в том или ином регионе) и льготы при покупке этого жилья для молодых семей. Однако программа себя не оправдала, и в марте этого года была закрыта. Вместо нее ставку решили сделать на другую – «Ипотека и арендное жилье».

Указом 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» поставлена задача формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

2014 году в Жилищный Кодекс РФ были внесены поправки с положениями о наемных домах. Как оценивает министерство экономического развития, сегодня спрос на арендное жилье уже составляет 1,9 миллиона человек. В программе заложена планка для рынка такого жилья в 6,7 % от общего объема жилого фонда. Однако пока она остается недостижимой. Связано это, прежде всего, с отставанием ввода реального арендного жилья в эксплуатацию. Проблема в том, что эта часть государственной программы до сих пор не финансируется.

Арендное жилье должно быть ориентировано на все слои населения государства [4] *(Borovskikh, 2016)*. Но выделяют несколько групп покупателей, заинтересованных в арендном жилье больше остальных, мы их выше упоминали.

Необходимость арендного жилья можно заметить, изучив нынешнюю ситуацию со студентами. Рост студенческой мобильности и численности иногородних и иностранных студентов обостряет проблемы расселения студентов, нехватки мест в общежитиях [15] *(Sycheva, Alekhina, 2015)*. Именно арендное жилье становится зачастую единственным способом решения жилищных проблем студентов. За рубежом накоплен колоссальный опыт организованного вне-университетского (off-campus housing) проживания студентов. При этом роль университетов может быть различной: от оказания консультационной, организационной, информационной (редко финансовой) поддержки до предоставления арендных квартир.

В России помощь университетов в обеспечении студентов арендным жильем за пределами кампусов ограничивается единичными случаями. Частные студенческие резиденции пока только обсуждаются. Тем интереснее и полезнее познакомиться с тем опытом, который уже есть в России и за рубежом.

Опыт Республики Татарстан в строительстве арендного жилья

В Республике Татарстан молодая семья может не только приобрести в собственность льготное жилье, но и арендовать его у государства. Действуют закон Республики Татарстан «О государственной поддержке молодых семей в улучшении жилищных условий» и целевая программа «Обеспечение качественным жильем и услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Республики Татарстан на 2014–2020 годы». В упомянутом законе нет возможности арендовать жилье, а вот механизм 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. В целом, Министерством строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан запланированы различные варианты строительства арендного жилья с различной степенью благоустройства: жилье типа общежитий (комнаты), однокомнатные квартиры эконом-класса, квартиры улучшенного класса и жилые помещения высокой степени комфортности (большая площадь, меблировка и кондиционер).

Оператором целевой программы является некоммерческая организация «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан» (ГЖФ), которое планирует строительство арендного жилья на территории большинства районов республики.

В рамках программы ГЖФ предполагается преимущественно комплексная застройка – это освоение новых территорий, применительно к большим городам республики это окраины. В малых городах ведется точечная застройка, но стандарты строительства сохраняются.

В районах республики самостоятельно определяют нуждающихся граждан, претендующих на предоставление арендного жилья. В зависимости от предпочтений граждан выносится решение о строительстве того или иного вида жилья. Стоимость аренды жилого помещения ниже на 20–30 %, чем в частном (нелегальном) секторе арендного жилья муниципального образования. В стоимость аренды не входит оплата за жилищно-коммунальные услуги.

Для целей нашего исследования рассмотрим более подробно структуру классов арендного жилья, предлагаемую к строительству в Республике Татарстан (*табл. 1*).

Таблица 1

Характеристика арендного жилья в Республике Татарстан

Класс арендного жилья	Потребители	Характеристика жилья	Географическое расположение	Возможность появления данного сегмента
Общежития (комнаты)	Молодежь, молодые семьи	Высотное строительство типового жилья блочной или коридорной схемы, минимум объектов инфраструктуры	На территории кампусов учебных заведений, на территории самостоятельных студенческих кампусов на окраинах города, не привязанных к конкретным вузам.	В г.Казань успешно действует т.н. Деревня Универсиады, которая выступает как мега-кампус для студентов разных вузов. Деревня располагается на окраине города, но имеет хорошую транспортную доступность
Одно- и двухкомнатные квартиры эконом-класса	Молодые семьи и другие установленные законодательством категории граждан	Высотное строительство типового жилья, минимум объектов инфраструктуры,	В новых районах комплексного освоения территорий (на окраинах города). В малых городах в рамках точечной застройки.	В г.Казань строится новый комплекс «Салават купере», располагается на окраине города, имеет слабую транспортную доступность (но по плану построят новые дороги). Есть г.Иннополис, в котором жилье для резидентов сдается в найм на приемлемых условиях.
Квартиры улучшенного класса	Различные категории граждан, нуждающиеся в арендном жилье	Строительство жилищ средней этажности и многоэтажных типовых зданий	Точечные объекты в районах города со сложившейся застройкой	В городах Республики Татарстан отсутствует как массовый сегмент, есть только единичные объекты в столице региона. В малых городах не востребовано.
Жилые помещения высокой степени комфортности (большая площадь, меблировка и кондиционер)	Граждане с доходом выше среднего (TOP-менеджмент, иностранные специалисты)	Строительство жилищ средней этажности и многоэтажных зданий индивидуального проекта, в т.ч. в составе многофункционального комплекса	Точечные объекты в районах города со сложившейся застройкой	Полностью отсутствует в Республике Татарстан, так как нет сколь-нибудь заметного спроса.

Источник: составлено авторами.

Как видно из представленной *таблицы 1,* ситуация в 4 выделенных сегментах арендного жилья сильно различается.

В сегменте т.н. общежитий Республика Татарстан отличается наибольшими достижениями. В рамках подготовки к Универсиаде 2013 года была построена т.н. Деревня

Универсиады, которая впоследствии стала единым кампусом для студентов нескольких вузов г. Казань. Кроме жилых помещений, там находятся спортивные объекты, учебные корпуса, медицинский центр и студенческая поликлиника, торгово-бытовой центр, столовая, пункт охраны общественного порядка.

Вместе с этим, в мировой практике студенческие кампусы отличаются существенно большим разнообразием функционала. Некоторые из них находятся за чертой города, что позволяет расширить перечень зон [10] *(Dmitriev, Galkin, 2017)*.

Главный социально-экономический смысл студенческих кампусов – это первое жилье взрослого человека и соответствует его «этапу жизненного цикла». Оно привязано к месту его обучения, соответствует доходам и образу жизни и не является обременением. Обременением в том плане, что он легко его может сменить, не понеся никаких временных и финансовых издержек. Но в России у граждан с хорошим достатком есть определенная уверенность, что ребенку-студенту необходимо приобрести жилье вблизи от учебного заведения. И это является единственным мотивом выбора жилья для покупки.

Размещение студенческих кампусов за пределами города для условий большинства городов России является невозможным по причине неразвитости скоростного общественного железнодорожного транспорта, который курсировал бы из дальних районов региона (пригорода) в центральные районы столицы (города).

В сегменте одно- и двухкомнатных квартир эконом-класса в Республике Татарстан только начинает создаваться арендный фонд жилой недвижимости. И уже есть заметные успехи.

В Казанской агломерации есть город Иннополис – первый в России город, построенный в чистом поле для развития IT-технологий. В Иннополисе жилье для резидентов сдается в наем на приемлемых условиях, примерно на 30–40 % ниже рыночных цен г. Казань (6–8 тыс. руб. за одно- и двухкомнатную квартиры соответственно). Кроме того, в сравнении с традиционным эконом-классом, предоставляемые в Иннополисе квартиры отличаются повышенной комфортностью.

На данном примере идеально реализуется правило привязки фактически ведомственного жилья к месту работы. Но у проекта Иннополис есть одна особенность – он строился и развивается на бюджетные средства. И доступность арендной платы обеспечивается тем, что заказчик строительства (Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан) в силу своего некоммерческого статуса (и соответствующих источников фондирования) имеет возможность не устанавливать рыночные ставки аренды. Но на таких условиях сдается только часть жилья, которая принадлежит уполномоченной организации (заказчику строительства). По некоторым сообщениям средств массовой информации на арендный жилой фонд были претенденты из категории коммерческих структур. Но для обеспечения окупаемости проекта ими упоминается цифра в 27 тыс. рублей, что невозможно обеспечить в современных условиях.

Еще одним примером комплексного развития территорий в Республике Татарстан, где для граждан предлагается арендный фонд жилья, является жилой комплекс «Салават купере». Он располагается на окраине города и на текущий момент имеет недостаточную транспортную доступность, но в планах развития территорий строительство новых дорог и развязок. Жилье в данном комплексе предоставляется на условиях социального найма, получатели – установленные законодательством категории граждан. Заказчиком строительства данного комплекса также является Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан, а источники финансирования не являются платными и возвратными. Таким образом, этот проект еще более некоммерческий чем Иннополис.

В отличие от Иннополиса жилой комплекс «Салават купере» является объектом смешанной застройки и большая часть жилищ – для приобретения в собственность. Выбор места размещения данного объекта никак не связан с местом работы жителей комплекса. Именно это определило наличие в комплексе лишь арендного фонда социального использования. Создать массовое предложение арендного жилья коммерческого использования без высокоскоростного транспортного сообщения с центральной частью Казани невозможно.

Таким образом, рассмотренные проекты реализованы полностью при участии бюджетных средств. В обоих случаях ведется комплексное освоение территорий.

В случае с Иннополисом выбор места застройки идеален с точки зрения развития арендного жилья – совпадение места проживания и места работы большинства резидентов города.

В случае с жилым комплексом «Салават купере» можно говорить о социальном арендном фонде. И здесь надо обозначить острую проблему – в обществе не должно получить развитие мнение о том, что социальный арендный фонд должен находиться на выселках. Для повышения его статуса и привлекательности необходимо развитие современной транспортной инфраструктуры.

Сегменты арендного жилья улучшенного класса и высокой комфортности к настоящему времени в Республике Татарстан практически не представлены, за исключением проекта в г.Нижнекамск где для иногородних и иностранных специалистов построен небольшой квартал с малоэтажной застройкой.

Заключение

По итогам проведенного исследования определена текущая ситуация с расположением объектов арендной жилой недвижимости.

Для объектов социального арендного жилья, которые располагаются в новых, окраинных районах города, крайне важна транспортная инфраструктура. Помимо множества положительных сторон это повысит активность малого и среднего бизнеса, что в конченом счете улучшит благосостояние жителей республики.

Объекты коммерческого арендного жилья должны быть увязаны (либо нахо-

диться вблизи) с потенциальными рабочими местами либо иметь к ним транспортную доступность.

В заключении скажем о следующем этапе нашего исследования рынка арендного жилья.

Во-первых, нами поставлена задача по проведению опроса о потребности в жилье среди молодых семей как основной группы, реализующей спрос на арендное жилье.

Во-вторых, необходимо провести диагностику территорий Республики Татарстан по выявлению наиболее оптимального размещения объектов арендного жилья. Данный вопрос увяжем с вопросом размещения производительных сил, так как строительство жилища без доступности к рабочим местам существенно снизит привлекательность объекта.

В-третьих, запланирована разработка архитектурно-планировочных решений для арендного жилья социального и коммерческого использования. Будут учтены возрастные группы и семейный состав.

Приглашаем всех заинтересованных исследователей присоединиться к нашей работе (igareev@mail.ru).

ИСТОЧНИКИ:

1. Акулич М.М., Мельник К.С. Жилищная политика как фактор обеспечения демографической безопасности общества // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. – 2016. – № 4. – с. 23-37.
2. Алексеева Т.Н. Рынок недвижимости г. Улан-Удэ: тенденции развития // Вестник Забайкальского государственного университета. – 2017. – № 3. – с. 98-104.
3. Балтина А.М., Кириленко Л.С. Модели финансирования строительства социального жилья и оценка условий их реализации в российской федерации // Инновационное развитие экономики. – 2016. – № 5(35). – с. 45-53.
4. Боровских О.Н. Анализ и оценка развития рынка арендного жилья в Республике Татарстан // Российское предпринимательство. – 2016. – № 16. – с. 2013–2024. – doi: 10.18334/rp.17.16.36411.
5. Вавилова Т.Я., Каясова Д.С., Лукьянова Ю.А. Архитектурно-типологические приоритеты устойчивого развития урбанизированной среды // Градостроительство и архитектура. – 2017. – № 3(28). – с. 106-112.
6. Гареев И.Ф. О необходимости формирования жилищной стратегии в Российской Федерации // Жилищные стратегии. – 2015. – № 1. – с. 7-18. – doi: 10.18334/zhs.2.1.234.
7. Гареев И.Ф., Матвеева Е.С., Шастина Е.С. Арендное жилье как объект исследования: дифференциация авторов и эволюция проблематики // Российское предпринимательство. – 2016. – № 21. – с. 3049–3060. – doi: 10.18334/rp.17.21.36922.
8. Гареев И.Ф., Мустафина Л.Р. Рынок арендного жилья: опыт развития, текущие

вопросы и перспективы // Российское предпринимательство. – 2016. – № 21. – с. 2931–2938. – doi: 10.18334/rp.17.21.37077.
9. Гасилов В.В., Польщиков Д.В. Методика оценки социально-экономической эффективности проектов строительства арендного жилья // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2016. – № 12А. – с. 244-254.
10. Дмитриев А.Н., Галкин Н.А. Научно-практическая реализация проектов строительства арендных жилых комплексов // Регион: системы, экономика, управление. – 2017. – № 2(37). – с. 36-44.
11. Калугин В.А., Королькова Д.И. Модель оценки рыночного предложения на территориально-локальном рынке доходных домов // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Экономика. Информатика. – 2017. – № 2(251). – с. 51-56.
12. Кириллова А.Н. Проблемы управления портфелем объектов арендного жилья // Строительство. Экономика и управление. – 2016. – № 4. – с. 17-21.
13. Ноздрина Н.Н., Шнейдерман И.М. Современные проблемы развития арендного жилья // Народонаселение. – 2016. – № 4(74). – с. 94-103.
14. Потиенко Н.Д. Арендное жилье как социально-архитектурный эксперимент // Градостроительство и архитектура. – 2017. – № 3(28). – с. 113-116.
15. 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. – № 4. – с. 267-288. – doi: 10.18334/zhs.2.4.1937.
16. Хайдуков Н.А., Баженова О.Н. Обоснование необходимости формирования рынка доступного арендного жилья в муниципальном образовании «город Вологда» // Вестник Самарского муниципального института управления. – 2016. – № 3. – с. 27-37.
17. Хованская Г.П., Самосудова Н.В. Первоочередные задачи по совершенствованию законодательства в области жилищной политики и жилищно-коммунального комплекса // Недвижимость: экономика, управление. – 2016. – № 4. – с. 6-11.

REFERENCES:

Akulich M.M., Melnik K.S. (2016). Zhilischnaya politika kak faktor obespecheniya demograficheskoy bezopasnosti obschestva [Housing policy as a factor of ensuring demographic security of society].Vestnik Tyumenskogo gosudarstvennogo universiteta. Sotsialno-ekonomicheskie i pravovye issledovaniya. (4). 23-37. (in Russian).

Alekseeva T.N. (2017). Rynok nedvizhimosti g. Ulan-Ude: tendentsii razvitiya [Real estate market in ulan-ude: development trends]. Bulletin of Transbaikal State University. (3). 98-104. (in Russian).

Baltina A.M., Kirilenko L.S. (2016). Modeli finansirovaniya stroitelstva sotsialnogo zhilya i otsenka usloviy ikh realizatsii v rossiyskoy federatsii [Models of financing the construction of social housing and assessment of conditions for their implementation in the Russian Federation]. Innovative development of economy. (5(35)). 45-53. (in Russian).

Borovskikh O.N. (2016). Analiz i otsenka razvitiya rynka arendnogo zhilya v Respublike Tatarstan [The analysis and evaluation of rental housing market in the Republic of Tatarstan]. Russian Journal of Entrepreneurship. (16). 2013–2024. (in Russian). doi: 10.18334/rp.17.16.36411.

Dmitriev A.N., Galkin N.A. (2017). Nauchno-prakticheskaya realizatsiya proektov stroitelstva arendnyh zhilyh kompleksov [Scientific and practical implementation of projects of construction of rental residential complexes]. Region: sistemy, ekonomika, upravlenie. (2(37)). 36-44. (in Russian).

Gareev I.F. (2015). O neobkhodimosti formirovaniya zhilischnoy strategii v Rossiyskoy Federatsii [About necessity of formation of the housing strategy in the Russian Federation]. Russian Journal of Housing Research. (1). 7-18. (in Russian). doi: 10.18334/zhs.2.1.234.

Gareev I.F., Matveeva E.S., Shastina E.S. (2016). Arendnoe zhile kak obekt issledovaniya: differentsiatsiya avtorov i evolyutsiya problematiki [Rental housing as a research object: differentiation of authors and evolution of the range of problems]. Russian Journal of Entrepreneurship. (21). 3049–3060. (in Russian). doi: 10.18334/rp.17.21.36922.

Gareev I.F., Mustafina L.R. (2016). Rynok arendnogo zhilya: opyt razvitiya, tekuschie voprosy i perspektivy[Rental housing: development experience, current issues and prospects]. Russian Journal of Entrepreneurship. (21). 2931–2938. (in Russian). doi: 10.18334/rp.17.21.37077.

Gasilov V.V., Polschikov D.V. (2016). Metodika otsenki sotsialno-ekonomicheskoy effektivnosti proektov stroitelstva arendnogo zhilya [Estimate method of social-economic efficiency of projects construction of rental housing]. Economics: Yesterday, Today and Tomorrow. (12A). 244-254. (in Russian).

Kalugin V.A., Korolkova D.I. (2017). Model otsenki rynochnogo predlozheniya na territorialno-lokalnom rynke dokhodnyh domov [Model of evaluation of market supply in the territorial-local market of apartment buildings]. Scientific bulletins of the Belgorod State University. Series: The Economy. Computer science. (2(251)). 51-56. (in Russian).

Khaydukov N.A., Bazhenova O.N. (2016). Obosnovanie neobkhodimosti formirovaniya rynka dostupnogo arendnogo zhilya v munitsipalnom obrazovanii «gorod Vologda» [Justification of Necessity to Create a Market of Available Rental Housing in Municipal Entity "Vologda City"]. Bulletin of the Samara Municipal Management Institute. (3). 27-37. (in Russian).

Khovanskaya G.P., Samosudova N.V. (2016). Pervoocherednye zadachi po sovershenstvovaniyu zakonodatelstva v oblasti zhilischnoy politiki i zhilischno-kommunalnogo kompleksa [Top-Priority Tasks in Improving the Housing and Utilities Policy and Regulation]. Real estate: economics, management. (4). 6-11. (in Russian).

Kirillova A.N. (2016). Problemy upravleniya portfelem obektov arendnogo zhilya [Portfolio management problems of rental housing facilities]. Stroitelstvo. Ekonomika i upravlenie. (4). 17-21. (in Russian).

Nozdrina N.N., Shneyderman I.M. (2016). Sovremennye problemy razvitiya arendnogo zhilya [Modern problems of rental housing development]. Population. (4(74)). 94-103. (in Russian).

Potienko N.D. (2017). Arendnoe zhile kak sotsialno-arkhitekturnyy eksperiment [Rental housing as a socio-architectural experiment]. Gradostroitelstvo i arkhitektura. (3(28)). 113-116. (in Russian).

Sycheva I.I., Alekhina L.V. (2015). Proekty gosudarstvenno-chastnogo partnerstva na rynke arendnogo zhilya regiona: rol, usloviya vnedreniya, stsenarii razvitiya (na primere Belgorodskoy aglomeratsii) [Public-Private Partnership Projects in the Regional Rental Housing Market: the Role, Conditions of Implementation, Development Scenarios (the Case of Belgorod Agglomeration)]. Russian Journal of Housing Research. (4). 267-288. (in Russian). doi: 10.18334/zhs.2.4.1937.

Vavilova T.Ya., Kayasova D.S., Lukyanova Yu.A. (2017). Arkhitekturno-tipologicheskie prioritety ustoychivogo razvitiya urbanizirovannoy sredy [Architectural-typological priorities for sustainable development of the urban environment]. Gradostroitelstvo i arkhitektura. (3(28)). 106-112. (in Russian).