

**Матвеева Елена Сергеевна**

канд. экон. наук, ассистент кафедры экономики и предпринимательства  
в строительстве,

Казанский государственный архитектурно-строительный университет  
2148824@mail.ru

## СОСТОЯНИЕ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

### Аннотация

Необходимость развития территорий и повышения трудовой мобильности граждан увеличивает активность государства по созданию условий для формирования квалифицированного рынка арендного жилья. В статье представлена характеристика сложившейся ситуации и предлагается авторское видение на дальнейшее ее развитие.

**Ключевые слова:** Республика Татарстан, арендное жилье, наемное жилье, доступное жилье, жилищное строительство, жилищные программы

На протяжении 2013–2014 гг. в решении жилищного вопроса одним из ключевых направлений стало развитие фонда арендного жилья. Причиной ориентации на данном направлении стали тенденции в развитии территорий и рынка недвижимости. В частности, в рамках освоения новых производств для решения кадрового вопроса обеспечение жильем стало важным сдерживающим аспектом (3). В свою очередь динамика развития рынка жилой недвижимости сохранила дорогие условия ипотечного кредитования, высокую стоимость жилья для большей части населения и недостаточные доходы граждан (7).

Практика развития рынка жилой и коммерческой недвижимости западных стран демонстрирует наличие высокой доли арендного фонда ком-

мерческого и социального использования (4). Статистические показатели свидетельствуют, что доля арендного жилья в отдельных странах превышает 30% от общего объема жилого фонда. При этом в нашей стране официальной статистики, а также методики подсчета ее величины не существует. Безусловно, среди основных причин здесь можно выделить отсутствие качественного регулирования данного рынка (5).

### **Современные тенденции на рынке жилья**

Увеличению строительства арендного жилья должен способствовать и общий положительный тренд, который сложился в настоящее время в народном хозяйстве. Динамика жилищного строительства и основных показателей, в целом, отражает пози-

Таблица 1

**Основные индикаторы рынка жилья и жилищного строительства  
Республики Татарстан**

Показатель/Период	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Объем введенного жилья, млн кв.м. в год	2,222	2,010	2,027	2,396	2,399	2,398
Ввод жилья на душу населения, кв. м/чел.	0,59	0,12	0,54	0,63	0,63	0,63
Обеспеченность населения жильем, кв. м./чел.	21,9	22,2	22,8	23,3	23,7	24,2
Жилищный фонд, млн кв. м	82,40	83,70	86,20	88,50	90,69	92,8
Коэффициент доступности жилья, лет	3,83	4,81	2,81	2,67	2,79	2,82
Средневзвешенная стоимость жилья, руб./кв. м	36 276	35 447	33 872	35 435	43 547	49 418

тивное развитие отрасли. К примеру, в Республике Татарстан наблюдается сбалансированное сочетание качественных и количественных характеристик (см. табл. 1). Вместе с этим, территориальные органы государственной статистики до сих пор не начали отражать структуру жилищного строительства с выделением в нем арендного фонда.

Показатели жилищного строительства в Республике Татарстан на уровне 0,63 кв. м на душу населения в целом превышают общероссийское значение. При этом общепринятые мировые стандарты в 1 кв. м все еще

выглядят недостижимыми для отечественной отрасли. Более того, другой индикатор равновесности спроса и предложения – равенство 1 кв. м рыночной стоимости и среднедушевого дохода – также не достиг единого значения. В частности, уровень дохода не превышает 27 тыс. руб., а стоимость жилья почти двукратно его превышает.

Коэффициент доступности жилья, имеющий значение ниже 3 по целевым индикаторам, установленным в рамках федеральных и региональных целевых программ, достиг своего значения. Однако, учитывая его условно-расчетный характер, реальная доступность жилья по-прежнему остается лишь для граждан с высокими доходами.

Сведения в таблице 1 представлены на основе данных территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан, расчеты сделаны авторами самостоятельно.

Изучение материалов статистической отчетности показало отсутствие наблюдения за динамикой и анализом жилья, предоставляемого в найм.

территориальные органы  
государственной статистики  
до сих пор не начали  
отражать структуру  
жилищного строительства  
с выделением в нем  
арендного фонда

При организованном старте строительства арендного жилья можно было бы выделять фонды жилья коммерческого и социального использования, по типу инвесторов и собственников, по категориям проживающих. Безусловно, доля фонда, остающегося в теневом рынке, еще долгие годы будет значительна. На сегодняшний день она составляет около 10–15% от всего жилищного фонда. Таким образом, как минимум для общественного контроля необходимо обязательное введение нового показателя статистического учета.

В современных условиях решение жилищной проблемы находится на такой стадии развития, при которой на первый план выдвигаются вопросы адресной поддержки граждан. Это требует разработки широкого перечня мероприятий, когда в зависимости от показателей благосостояния семьи, к примеру, состояния занимаемой жилой площади, этапа трудовой деятельности и доходов членов семьи, демографического поведения, у них будет возможность наиболее приемлемым способом улучшать свои жилищные условия. Таким образом, необходимо на государственном уровне формирование такой жилищной политики, которая позволяла бы широкой категории граждан практически в любой момент жизни иметь возможность для выбора формата проживания. И вектор развития должен быть направлен преимущественно на расширение занимаемой площади путем проживания в индивидуальном доме. Хотя приближающеся введение новой системы налогообложения (с рыночной стоимости объекта недвижимости) может существенно изменить тенденции в индивидуальном домостроении.

сегодня решение жилищной проблемы находится на такой стадии развития, когда на первый план выдвигаются вопросы адресной поддержки граждан

#### **«Жилищный лифт»**

«Улучшение жилищных условий» – термин, под которым понимается расширение площади (и/или увеличение числа комнат) занимаемого жилья, в некоторых случаях это заселение в индивидуальное жилье, которое, возможно по праву, считается конечным звеном в цепочке улучшения жилищных условий. Элементы выстроенной таким образом стратегии ранее было охарактеризовано нами как «жилищный лифт» (8). Как нами было отмечено ранее, воплощение в жизнь жилищного лифта на сегодняшний должно быть включено в жилищную стратегию. Жилищная стратегия – это система стратегических решений, затрагивающая деятельность семьи относительно улучшения жилищных условий, предусматривающая использование различных средств государственной поддержки для наиболее оптимального удовлетворения жилищных потребностей. Целью разработки и реализации жилищной стратегии является подготовка решений, которые носят стратегический характер и существенно влияют на конечный результат принятия решений – жилищные условия. Формирование жилищной стра-

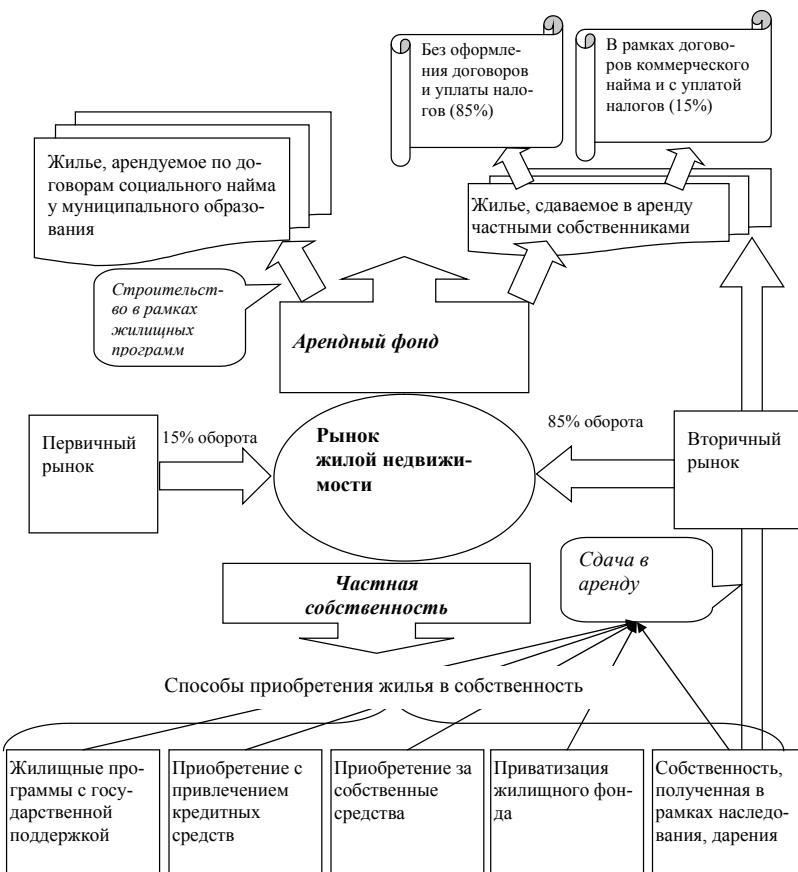


Рис.1. Схема улучшения жилищных условий

тегии необходимо осуществлять на уровне государства и семьи (2).

### **Сложившаяся система улучшения жилищных условий**

Оценка сложившейся структуры рынка жилой недвижимости позволила получить выводы о том, что наиболее распространенной схемой улучшения жилищных условий является приобретение жилья в частную собственность (см. рис. 1). Важнейшей задачей, решение которой позволило бы уско-

рить формирование рынка арендного жилья, является разработка и реализация стандартов его функционирования – типов жилья, категорий граждан и инвесторов, видов арендного жилья (6). Одним из институтов развития, призванным создавать условия для развития инфраструктуры рынка жилой недвижимости, является Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

Недавно АИЖК в pilotном режиме запустило новый финансовый инстру-

Таблица 2

## География арендного жилья в Республике Татарстан

№ п/п	Местоположение	Тип застройки	Инвестор	Количество квартир	Общая площадь, кв. м	Примечание
1	г.Альметьевск, два девятиэтажных жилых дома на 106 и 96 квартир	много-этажная	ОАО «Челябинский трубопрокатный завод»	202	8785,7	Для работников ОАО «АЛНАС»
2	г.Елабуга	мало-этажная	ОАО «Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Алабуга»	40	7100,0	Для топ-менеджеров резидентов ОАО «ОЭЗ промышленно-производственного типа «Алабуга»
3	Спасский район, пос.Приволжский, ул.Приволжская, 5 жилых домов	мало-этажная	НО «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан»	5	500,0	Для обслуживающего персонала «Музей хлеба»
ИТОГО				247	16385,7	

мент «Аренда с выкупом», позволяющий приобрести в собственность жилье в длительную рассрочку без необходимости накопления первоначального взноса. Согласно условиям программы «Аренда с выкупом», гражданин, желающий приобрести жилье, выбирает квартиру, которая ему интересна, и обращается в сервисную компанию, которая сначала выкупает ее (в собственность фонда), а затем продает в рассрочку гражданину на срок до 15 лет, который может заселиться в жилье в день оформления сделки.

### **Практика строительства арендного жилья в Республике Татарстан**

Одним из инструментов дальнейшего повышения доступности жилья выступает модели государственно-частного партнерства (1). Они позволяют

вовлечь в решение жилищного вопроса средства бюджетов и частного сектора. В Республике Татарстан на сегодняшний день строительство арендного жилья как раз и осуществляется по данной модели (см. табл. 2).

На начало лета 2014 г. завершены работы в Елабуге (64-квартирный жилой дом общей площадью 7 856 кв. м. по ул. Городищенская, 4). В 2014 г. в рамках строительства арендного жилья планируется ввести в эксплуатацию 20 жилых домов общей площадью 77955,0 кв. м. в том числе 16 жилых домов для сотрудников «Иннополиса» в Верхнеуслонском районе; 119-квартирный дом для работников IT-парка в Набережных Челнах; жилой дом для специалистов ОЭЗ «Алабуга» (156 квартир); два жилых дома в Казани (на 44 квартиры и на 170 квартир).

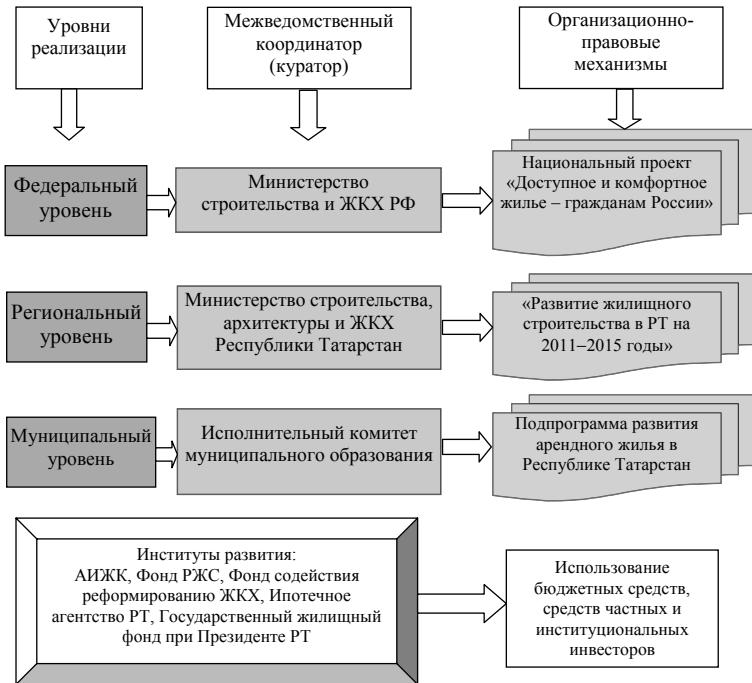


Рис.2. Деятельность участников рынка недвижимости по созданию сегмента арендного жилья

Безусловно, на начальных стадиях становления квалифицированного рынка арендного жилья главную роль будет играть государство. С одной сторо-

**АИЖК запустило  
новый финансовый  
инструмент «Аренда  
с выкупом», позволяющий  
приобрести жилье  
в длительную рассрочку без  
первоначального взноса**

ны, оно будет устанавливать правила игры, путем формирования нормативно-правовой базы. С другой стороны, государство, думается, будет и одним из институциональных инвесторов (11). Однако, его усилия будут направлены на обеспечение будущего жилого фонда коммуникациями и создание фонда арендного жилья социального назначения. Важным вопросом остается определение категорий граждан, для которых будут предназначены квартиры в найм. Их можно разделить по доходам, возрасту, профессиональной принадлежности и т.д. Для формирования равных условий необходимо провести большую работу по идентификации масштабов и

особенностей функционирования теневого рынка аренды (10). Это важно и с точки зрения налогообложения, ведь львиная доля сделок проходит без юридического оформления.

На рисунке 2 представлен круг основных участников, заинтересованных в развитии фонда арендного жилья.

### **Выводы**

1. Основной вывод о состоянии развития арендного жилья – это обязательное участие государства в финансировании его строительства. При этом, пока крупные профессиональные участники продолжают заявлять о невысокой рентабельности и длинных сроках окупаемости, отдельные физические лица занимаются сдачей квартир в аренду профессионально, обеспечивая себе доходность значительно выше банковской (9). Естественно, от этих доходов бюджеты муниципальных образований не получают никаких сборов и поступлений.

2. Круг вопросов при создании фонда арендного жилья – это обеспечение привлекательности инвестиций в него для институциональных инвесторов и вывод теневых участников в правовое поле.

### **Литература**

1. Алпацкая И.Е.Совершенствование организационно-экономического механизма строительства и реализации доходных домов в московском регионе на основе государственно-частного партнерства как фактор увеличения обеспеченности населения доступным жильем // Российское предпринимательство. – 2011. – №11. Вып. 1 (195). – С. 21–26. – <http://www.creativeconomy.ru/articles/14163/>.
2. Ахметов Ш.Р., Матвеева Е.С., Шакирова А.Ш.Жилищная стратегия –

на начальных стадиях становления квалифицированного рынка арендного жилья главную роль будет играть государство

инновационный подход к решению жилищной проблемы // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – №42(177). – С. 25–32.

3. Гареев И.Ф. Вопросы развития наемного жилья в современных условиях // Экономика, предпринимательство и право. – 2011. – № 7 (7). – С. 37–44. – <http://www.creativeconomy.ru/articles/15452/>.

4. Гареев И.Ф. Роль некоммерческих организаций в обеспечении жильем молодых семей // Российское предпринимательство. – 2012. – № 7 (205). – С. 113–118. – <http://www.creativeconomy.ru/articles/23314/>.

5. Иванкина Е.В. Проблемы создания доступного жилья // Механизация строительства. – 2012. – №6. – С. 19–23.

6. Иванкина Е.В., Косарева Е.Н., Федотов И.В. Мировой опыт создания и развития рынка доступного жилья и методов его экономического регулирования // Механизация строительства. – 2013. – №5(827). – С. 61–64.

7. Лазарова Л.Б., Муриев М.В. Жилищный рынок России: проблемы и перспективы развития // Российское предпринимательство. – 2012. – № 11 (209). – С. 114–118. – <http://www.creativeconomy.ru/articles/23983/>.

8. Матвеева Е.С. Предпосылки создания сегмента арендного жилья в Российской Федерации // Российское

- предпринимательство. – 2012. – № 5 (203). – С. 143–147. –<http://www.creativeconomy.ru/articles/21395>.
9. Орлов В.Я., Гареев И.Ф. Инвестиционная привлекательность наемного жилья в современных условиях // Российское предпринимательство. – 2012. – № 5(203). – С. 148–154. –<http://www.creativeconomy.ru/articles/21397>.
10. Примак Л.В. Идентификация проблем жилищного строительства в Российской Федерации и пути их решения // Механизация строительства. – 2011. – № 2. – С. 2–4.
11. Примак Л.В. Международное объединение технологий и инноваций – кластерный подход // Механизация строительства. – 2013. – № 11(833). – С. 55.

рп

**Yelena S. Matveeva**

*Candidate of Science, Economics, Teaching assistant at the Chair of Economics and Construction Entrepreneurship,*

*Kazan State University of Architecture and Engineering*

### **The state of the rental housing market in modern conditions**

#### Abstract

**T**he need to develop territories and increase the labor mobility of individuals intensifies activity of the state to create conditions for formation of a qualified rental housing market. The article presents characterization of the current situation and proposes the author's vision for its further development.

**Keywords:** Republic of Tatarstan, rental housing, letting, affordable housing, housing construction, housing programs