

УДК 338.9
ББК 65.9(2Р)+60.55
И 889

*Издание подготовлено в рамках реализации программы
повышения конкурентоспособности ФГБОУ ВПО Ново-
сибирский государственный университет на 2013–2020 гг.*

И 889 **Исследования молодых учёных: экономическая
теория, социология, отраслевая и региональная
экономика** / под ред. О.В. Тарасовой, А.А. Горю-
шкина ; Новосиб. гос. ун-т. – Новосибирск : РИЦ НГУ,
2014. – 404 с.

ISBN 978-5-4437-0305-3

Сборник статей сформирован по итогам X Осенней конферен-
ции молодых учёных в новосибирском Академгородке «Актуаль-
ные вопросы экономики и социологии». Материалы сборника
содержат результаты исследований молодых исследователей по
таким направлениям, как общая экономическая теория, экономи-
ка предприятий, отраслей, промышленных комплексов, регио-
нальная экономика, социология. Публикуемые материалы могут
содержать спорные авторские идеи и помещены в сборнике для
дискуссии.

Сборник предназначен для научных работников, преподавате-
лей, аспирантов и студентов экономических факультетов вузов.

УДК 338.9
ББК 65.9(2Р)+60.55

ISBN 978-5-4437-0305-3

© Новосибирский государ-
ственный университет, 2014
© ИЭОПП СО РАН, 2014

А.А. ГОРЮШКИН

Институт экономики и организации промышленного
производства СО РАН, Новосибирск

ПРОБЛЕМЫ СТАНОВЛЕНИЯ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

PROBLEMS OF FORMATION OF THE RENTAL HOUSING MARKET

В статье рассматриваются основные проблемы, существующие на современном рынке аренды жилья – «теневой» рынок, низкая доходность, правовой вакуум. Предлагаются варианты решений указанных проблем – усиление конкуренции за счет учреждения управляющих арендой фирм, льготное предоставление земельных участков и т.п. Рассматриваются схемы стимулирования строительства доходных домов – с предоставлением ипотеки на многоквартирный комплекс и с организацией закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости. Делается вывод об их неэффективности в условиях нерешенности обозначенных проблем.

Ключевые слова: рынок аренды, арендное жилье, доходный дом, ипотека, ЗПИФ.

The main problems existing in modern rental market (the "shadow" market, low profitability, legal vacuum) are discussed. The solutions to these problems are to increase the competition on the market; preferential providing of sites with prepared infrastructure for construction firms. Consider incentive schemes for the rental housing construction – the provision of multi-family mortgages and the organization of closed-end real estate investment funds. We conclude that without solving the problems the use of these schemes is ineffective.

Keywords: rental market, rental housing, apartment house, mortgage, closed-end real estate investment funds.

Поиск решения жилищной проблемы является для государства одним из приоритетных направлений политики. Для этого реализуются различные программы как федерального, так и регионального и муниципального уровня по стимулированию рынка жилья.

В мире функционирование жилищного рынка подчиняется следующему принципу: купить жилье могут многие, но не всем по карману ее

содержание – оплата услуг ЖКХ, регулярный ремонт, строительство окружающей инфраструктуры: парков, дорог, больниц, школ и т.п. В нашей стране обратная ситуация – приобрести недвижимость очень дорого (это является самой существенной инвестицией семьи), а ее содержание почти ничего не стоит для домохозяйства. При этом муниципалитеты должны направлять существенные средства на поддержание функционирования жилья.

Для того чтобы выровнять ситуацию и получить средства для исполнения местными органами власти их функций, государство планирует введение рыночного налога на недвижимость, а также стимулирует развитие рынка аренды при помощи так называемых «доходных домов».

По данным Международного союза квартиросъемщиков, около 40% населения Европы являются арендаторами, а в некоторых странах эта цифра доходит до 70%. В США в основе жилищной политики хотя и лежит стимулирование приобретения жилья посредством предоставления налоговых вычетов (большая часть жилого фонда Америки – это частные дома), в крупных городах, обладающих большим многоквартирным фондом, доля арендаторов также превышает 50% [1].

Потенциал подобного рынка в России можно посчитать, сравнивая арендные ставки с распределением населения по доходам. Подробно эта методика описана в [2]. Так если приобрести жилье в собственность с использованием собственных и заемных средств могли только 19,62% населения (9,4 млн. семей), то арендовать – 42,12% (20,1). Специалисты федерального фонда содействия развитию жилищного строительства оценили эту цифру в 2010 году в 9,6 млн. семей при условии разъяснения этим семьям сути аренды жилья [3].

Выделим следующие основные проблемы, препятствующие нормальному развитию рынка аренды:

1) Существующий сегодня рынок аренды в значительной мере является «серым» – арендодателями в основном являются обычные люди, получившие сдаваемое жилье по приватизации. В результате хозяева квартир в большинстве не заинтересованы в заключении договоров аренды, их регистрации и уплате подоходных налогов. В этом случае государству не компенсируются подоходными налогами его затраты на строительство соответствующих домов и инфраструктуры.

Для легализации рынка аренды государство предлагает собственникам воспользоваться специальными налоговыми режимами, вводит патентную систему, усиливает штрафные санкции. Однако рынок до сих пор остается «в тени», так как, на наш взгляд, эти меры практически не способствуют изменению экономического поведения арендодателей. Более благоприятным в этом случае будет изменение конкурентной среды – например, появление специализированных компаний (возможно государственных), предоставляющих услугу аренды для арендаторов

и услугу управления имуществом для арендодателей. В этом случае арендодатель гарантировано получает указанный в договоре ежемесячный доход, при этом он избавляет себя от большого количества проблем, которые могут возникнуть при эксплуатации квартиры или дома, а арендатор уверен в стабильности своего положения на определенный период.

2) Основным препятствием к заинтересованности частного бизнеса в данном рынке является его низкая доходность. Строители и собственники жилья сравнивают «арендную» и «продажную» стоимость квартиры. При существующем дефиците жилья и в результате при высоких ценах на жилье доходность аренды составляет 5-8% годовых [1]. Для строителей такая доходность не обеспечит даже возврат средств, вложенных в строительство, взятых в кредит в банке, а срок окупаемости таких проектов составит более 20 лет. Застройщикам выгоднее построить дом для продажи, когда прибыль можно получить практически моментально.

Чтобы строительство арендных домов стало выгодно бизнесу необходимо создать специальные условия, когда строительство доходного дома позволит застройщику снизить издержки строительства дома для продажи. Необходимо введение льгот по получению земельных участков, налоговых льгот, софинансирование подготовки инфраструктуры, компенсация процентов по кредитам, получаемым для строительства доходных домов.

3) Сегодня строительство арендного жилья не регулируется никакими правовыми нормами. Чтобы строительство доходных домов стало обычным явлением необходимо внести изменения в законодательство: ввести понятие «доходного жилья»; определить специальные налоговые льготы или режимы для компаний, занимающихся строительством арендного жилья; внести поправки в закон об ипотеке – ввести понятие ипотеки на многоквартирный комплекс; определить порядок проведения конкурсов на предоставление земли для строительства доходных домов; льгот для соответствующих компаний.

Для стимулирования строительства доходного жилья Министерством регионального развития РФ были подготовлены проекты, в основе которых лежат две схемы, распространенные в США [4]:

Первая схема распространяется на строительство арендного жилья в среднем и верхнем ценовых сегментах. Для девелоперских компаний предполагается выдача ипотечных кредитов на строительство многоквартирных домов (multifamily mortgages) под более низкий процент.

Согласно проекту местные власти бесплатно выделяют застройщику участок, обеспеченный инфраструктурой, для строительства доходного дома. Застройщик берет в банке кредит на два года под 10-11% годовых

под гарантии регионов и строит дом. Затем управляющая компания, учрежденная муниципалитетом в партнерстве с частным бизнесом, выкупает этот дом и сдает квартиры в аренду. Финансирование этой сделки предполагается проводить за счет АИЖК – выдается кредит сроком на 20 лет под 10-11% годовых. Кредиты, выданные на эти цели, затем могут быть секьюритизированы, что обеспечит подобное финансирование строительства следующих доходных домов.

Вторая схема ориентирована на строительство жилья эконом-класса и опирается на программу специальных налоговых зачетов: девелоперы могут сократить налогооблагаемую базу на величину инвестиционных затрат, направленных на реализацию общественных проектов, которыми и является строительство арендного жилья для малоимущих. Для строительства доходного дома возможна организация закрытого ПИФа с привлечением как государственных средств в виде бюджетных кредитов, субсидий, гарантий, имущества или земли, так и частного капитала. Построенное жилье будет являться собственностью пайщиков, а управлять им будет специализированная компания.

В качестве мотивирующих факторов называются в первом случае – бесплатная земля и инфраструктура, во втором – налоговые преференции, получаемые ЗПИФом.

По мнению специалистов Минрегиона, к 2020 году доля арендного жилья должна составить 20% от всего вводимого в стране жилья (на тот момент предполагается, что этот объем составит 30 млн. кв. м.).

Программа Минрегиона была подготовлена в 2011 году, однако успешность ее реализации остается под вопросом, так как пока ни одна из перечисленных проблем не нашла своего решения. В то же время представляется, что именно аренда жилья может стать наиболее перспективной и эффективной мерой повышения доступности жилья населению, и именно в данном направлении, на наш взгляд, требуется сегодня сосредоточение усилий государства при разработке программы «Жилище» на 2016-2020 годы.

Литература

1. **Жарков С.** Москва снова желает строить «доходные дома». [Электронный ресурс] // Информационный ресурс Индикаторы рынка недвижимости IRN.ru [Интернет-портал]. URL: <http://www.irn.ru/articles/27329.html> (дата обращения 10.02.2014).

2. **Горюшкин А.А.** Оценка эффективности влияния государственных мер на доступность жилья населению // Вестник Новосибирского государственного университета. Серия: Социально-экономические науки. 2013. Т. 13, вып. 4. Стр. 140-147.

3. **Шмелев Н.** Доходные дома: как сохранить баланс интересов? [Электронный ресурс] // Информационный ресурс Индикаторы рынка недвижимости

IRN.ru [Интернет-портал]. URL: <http://www.irn.ru/articles/29493.html> (дата обращения 10.02.2014).

4. **Ступин И.** Рантье прошупывают почву. [Электронный ресурс] // Журнал «Эксперт», №17 (751) [Офиц. сайт]. URL: <http://expert.ru/expert/2011/17/rante-proschupuyayut-pochvu/> (дата обращения 16.12.2013).