

## РЫНОК АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ СЕГОДНЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РАЗВИТИЯ

*Соколова Т.В., к.э.н., Смирных Т.А.**г. Белгород, Россия**Белгородский государственный национальный исследовательский университет*

**Аннотация:** сдача жилья в наём в экономически развитых странах является одним из действенных способов обеспечения населения жильем и ускорения темпов развития экономики. Характерными особенностями существующего рынка аренды недвижимости России являются острый дефицит предложения арендного жилья и пассивная позиция государства к развитию этого сегмента рынка недвижимости. Развитие рынка арендного жилья позволит государству частично решить жилищную проблему в условиях кризиса, легализовать и упорядочить рынок аренды. Главным условием успешной реализации поставленных целей является эффективное взаимодействие бизнеса и государства.

**Ключевые слова:** недвижимость, арендное жильё, доходный дом, инвестиции, государственно-частное партнерство, доступность жилья.

MARKET OF RENT HOUSING TODAY:  
PROBLEMS AND DEVELOPMENT WAYS*Sokolova T.V., C.e.s., Smirnyh T.A.**Belgorod, Russia**Belgorod State National Research University*

**Abstract:** renting housing in economically developed countries is one of the most effective ways of shelter and accelerate economic development. Characteristic features of the existing rental market Russia are acute shortage of rental housing and the passive position of the State in the development of this segment of the real estate market. The development of the rental market would allow the State to partially solve the housing problem during the crisis of our country, to legalize and regulate the rental market. The main condition for the successful implementation of these goals is an effective interaction between business and the State.

**Keywords:** real estate, rental housing, apartment house, investment, public-private partnerships, housing affordability.

Современный рынок недвижимости в большей степени представляет собой движение финансовых потоков. Если финансовая политика государства на этом рынке выстроена правильно, то экономический эффект неизбежен.

Существующий рынок аренды недвижимости нашей страны испытывает острый дефицит предложения арендного жилья и пассивную позицию государства к развитию этого сегмента рынка недвижимости. Если спрос на арендное жильё динамичен и постоянно изменяется, то предложение на российском рынке статично. В арендном обороте находится преимущественно жильё советской постройки, доставшееся собственникам по наследству, в результате приватизации, а также небольшой процент новостроек, приобретенных в спекулятивных целях частными лицами. Целенаправленного строительства многоквартирных

домов с арендными квартирами в нашей стране почти не ведется, тогда как в Европе такое строительство – одна из емких ниш девелоперского бизнеса.

Чтобы рынок найма действовал в соответствии с современными требованиями, необходимо запустить программы строительства арендного жилья. Сделать это только лишь силами частного бизнеса почти нереально. Главным образом потому, что доходность инвестиций, направленных в этот сектор, существенно ниже отдачи от вложений в строительство коммерческой недвижимости (офисной, торговой, гостиничной и т.д.).

С недавних пор государство заинтересовано в создании цивилизованного рынка арендного жилья, как важного элемента решения жилищных проблем населения – очередников, малообеспеченных и молодых семей, а также оживления строительной отрасли.

В Минрегионе России разработана Программа развития рынка арендного жилья в Российской Федерации. Планируется, что к 2020 г. рынок аренды жилья в стране должен вырасти до 20% от общего объема жилищного фонда. Если учесть, что общий объем ввода жилья к тому времени должен достичь 142 млн кв. м., то речь идет о почти 30 млн “квадратов” арендного жилья ежегодно.

В нынешних экономических условиях строительство жилья не на продажу, а для сдачи в наем, т.е. создание доходного дома, экономически невыгодно для бизнеса. Конкуренция бесплатно приватизированных квартир, в арендную ставку которых не заложены их стоимость и амортизация, высокая стоимость подготовленного участка земли и подключения к сетям, отчисления на инфраструктуру города, налог на недвижимость и землю, высокий банковский процент – все это не позволяет бизнесу, привыкшему к «коротким деньгам», вкладываться в строительство арендного жилья. Немногочисленные региональные проекты создания доходных домов закончились их продажей как обычных многоквартирных жилых домов – в собственность – или не получили дальнейшего развития.

Возможность реализации рыночной модели доходного дома, приносящей постоянную прибыль его владельцу и при этом обеспечивающей высокую надежность вложенных средств, предоставляет принцип государственно-частного партнерства (ГЧП).

Одним из действенных механизмов в рамках ГЧП могла бы стать многоступенчатая схема финансирования арендного проекта. Первый этап — двух- или трехлетний промежуточный кредит, аналогичный краткосрочному строительному кредиту, рассчитанный из общей стоимости и ставки процента. При этом кредитор удерживает денежные средства и выплачивает их девелоперу траншами, по мере выполнения тех или иных работ. На втором этапе задолженность по первому ипотечному кредиту рефинансируется на более длительный срок под залог многоквартирного дома, заполненного арендаторами. Применяются же такие схемы при кредитовании строительства объектов коммерческой недвижимости. При кредитовании доходной недвижимости на стадии строительства ставка может составлять 11–12 процентов годовых. Затем построенное здание закладывается, ставка снижается, поскольку у банка возника-

ет жесткий ликвидный залог с денежным потоком. Такой объект можно продать даже иностранным инвесторам.

Однако перспектива применения таких схем на рынке жилой недвижимости российских банкиров не воодушевляет. Банки и кредитные учреждения не считают ликвидным обеспечением при кредитовании объекты с обременением в виде аренды. Теоретически существует возможность получить в банке кредит на выкуп готовых квартир для последующей сдачи. Однако такой кредит должен быть полностью обеспечен залогом, не связанным с проектом, а также иметь отличные от проекта источники возврата кредита.

Доступность жилья обеспечивается тем, что государство является специфическим инвестором: эффект для него – количество обеспеченных жильем семей. Кроме того, оно распределяет обременение, связанное с созданием инженерной инфраструктуры, между застройщиком, покупателями конкретного жилья и всем сообществом, проживающим в данном муниципальном образовании через платежи, осуществляемые в рассрочку в составе инвестиционной составляющей тарифов.

Для того чтобы создание доходных домов результировало не только социальный эффект, но и экономический – чтобы этот бизнес стал привлекателен для инвестора, во-первых, необходима постановка следующих задач:

- выделение на преференциальных условиях подготовленных земельных участков с учетом запросов застройщика под строительство доходных домов;
- обеспечение подключения к инженерной инфраструктуре;
- принятие обоснованной системы налоговых освобождений для застройщика доходного дома и управляющей/обслуживающей компании.

Во-вторых, нужны реальные механизмы снижения стоимости финансирования для поставщиков арендного жилья. Наиболее эффективным средством достижения этой цели могут стать госсубсидии, выдаваемые в рамках строительных проектов, построенных на условиях государственно-частного партнерства, аналогичных зарубежным.

Другой вариант госучастия — компенсация процентных ставок по кредитам, привлеченным на строительство арендного дома. Экономический смысл эта схема имеет, если государство покрывает 30% платежей по кредиту, а займ привлечен на 15 лет под 14% годовых.

На несколько процентных пунктов позволила бы снизить стоимость заимствований государственная гарантия по кредитам, предоставленным на реализацию проектов строительства арендного жилья с социальной компонентой. Активное участие государства позволило бы не только снизить стоимость финансирования, но и существенно оптимизировать бюджетные расходы на строительство социального жилья.

Однако такое эффективное взаимодействие бизнеса и государства требует изменения существующей законодательной базы. Одной из мер, направленных на стимулирование интереса к доходным домам и содействие в развитии рынка арендного жилья со стороны государства, должно быть принятие ряда нормативных актов на всех уровнях власти, связанных общей концепцией стимули-

рования легального рынка арендного жилья, создания и поддержки институтов, представляющих интересы собственников жилья и арендаторов, управляющих компаний, способствующих формированию качественно новой жилой среды.

Таким образом, строительство жилья арендного типа является перспективным направлением для России. В рамках программ по стимулированию рынка арендного жилья возможно решение таких масштабных государственных задач, как повышение территориальной мобильности активного населения, формирования новых стандартов качества жилья и качества человеческого капитала и вследствие этого – построения постиндустриальной экономики. Однако, чтобы этот сектор рынка недвижимости получил возможность активно развиваться, на данном этапе необходима в первую очередь государственная поддержка.

### Литература

1. Николаева, Е.Л. Социальное арендное жилье – новое направление жилищной политики в России. [Электронный ресурс] / Л. Николаева // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера, № 12, 2012. Режим доступа: <http://www.gkh.ru/journals/9198/82647/>, свободный.

2. Российский рынок жилищного строительства – обзор российского медиахолдинга РБК. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.rbc.ru/reviews/realty/chapter\\_1\\_1.shtml](http://www.rbc.ru/reviews/realty/chapter_1_1.shtml)

3. Ступин, И. Встройте аренду в экономику [Электронный ресурс] / И. Ступин. // «Эксперт» №48 (781). Режим доступа: <http://expert.ru/expert/2011/48/vstrojite-arendu-v-ekonomiku/?n=172>, свободный.

4. Толкачёв, О.М. Арендное жилье как необходимое условие модернизации России [Электронный ресурс]: сайт издания «Федеральный источник», 2013. Режим доступа: [federalbook.ru> news/analytics/14.09.2010.html](http://federalbook.ru/news/analytics/14.09.2010.html), свободный.

УДК 336

## ВЗАИМОСВЯЗЬ ПОНЯТИЙ «МЕСТНЫЕ ФИНАНСЫ» И «МЕСТНЫЕ БЮДЖЕТЫ» В КОНТЕКСТЕ РЕСУРСНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

*к.э.н., Трещов М.Н.*

*Львов, Украина*

*Львовская областная государственная администрация*

*аспирант, Мунько А.Ю.*

*Днепропетровск, Украина*

*Днепропетровский региональный институт государственного управления*

*Национальной академии государственного управления при Президенте*

*Украины*

**Аннотация:** исследованы теоретические подходы к формированию понятий «местные финансы» и «местные бюджеты» в Украине, России, Европе и США. Предложены авторские определения рассматриваемых понятий с учетом актуализации самодостаточности местного самоуправления. Выявлены взаимосвязи между этими двумя категориями. Предложены пути улучшения управления местными бюджетами с точки зрения обеспечения функции самовосстановления и саморазвития местных финансовых ресурсов.

**Ключевые слова:** местные финансы, местные бюджеты, социальное партнерство, самовосстановление, саморазвитие, доходы, расходы, налоги, трансферты.