

## РАЗВИТИЕ РЫНКА СОЦИАЛЬНОГО АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В РФ

Филипсон Я.А.

Научный руководитель – доцент Березовская Р.Э.

*Сибирский федеральный университет*

России одной из актуальных на данный момент остается жилищная проблема. Обеспеченность жильем в России в среднем составляет 20 квадратных метров на душу населения, в Норвегии этот показатель составляет 74 квадратных метра, в США - 70 квадратных метров, в Германии - 50 квадратных метров, а на Украине - 26 квадратных метров<sup>1</sup>. По данным результатов исследований Национального агентства финансовых исследований (НАФИ), потребность в улучшении жилищных условий сегодня испытывают 40% респондентов, и лишь 9% из них в состоянии это сделать. По различным оценкам до 70% жилья в России является старым, ветхим или непригодным для проживания.

Эксперты «Деловой России» и проекта «Российский дом будущего» пришли к выводу, что выходом из ситуации может стать создание фонда арендного жилья в регионах России, которое будет доступно населению на праве постоянного проживания. Условие проживания — ежемесячная выплата арендодателям небольшой фиксированной суммы (ниже выплат по ипотеке).

В 2010 году Фонд содействия развитию жилищного строительства (РЖС) провел исследование на предмет интереса россиян к аренде жилья. Выяснилось, что 83% семей предпочли бы снимать жилье у государственной или муниципальной компании. Подавляющее большинство рассчитывает воспользоваться средне- и долгосрочной арендой (на сроки от года до пяти и более десяти лет). Доля договоров до года не превышает 5% от общего числа, 66% семей планирует арендовать одно- или двухкомнатную квартиру в многоквартирном доме. На данный момент аренда составляет в России всего 5% от жилищного фонда<sup>2</sup>, тогда как в США этот показатель доходит до 35%, в среднем по Европе — до 60%.

Увеличение рынка арендного жилья может положительно сказаться на решении доступности жилья, увеличит налоговые поступления в бюджет. Согласно результатам исследований, полученных на основе математических моделей и экспертных оценок, наиболее эффективным методом управления недвижимостью является доходные дом.

Доходный дом - специализированный дом, собственник которого в целях извлечения прибыли предоставляет по договору аренды во временное владение и пользование арендатору и членам его семьи жилые и нежилые помещения без ограничения их размеров.

В настоящее время Министерством регионального развития РФ совместно с ОАО «АИЖК», банками-партнерами создана рабочая группа, которая готовит основу для развития рынка арендного жилья в России, целями которой является<sup>3</sup>:

---

<sup>1</sup> Интервью президента Российской гильдии риэлторов (РГР) Сергея Канухина от 11 октября 2011

<sup>2</sup> Данные исследований компании NAI Besag - <http://www.realty-trade.com/content/1471>

<sup>3</sup> Данные представленные Министерством регионального развития Российской Федерации на Всероссийском совещании по вопросам развития рынка арендного жилья в Российской Федерации

- Обеспечить качественным жильем работников частных предприятий - повысить мобильность населения;
- Создать условия для привлечения в субъект дефицитных для муниципальных образований специалистов;
- Обеспечить достойный уровень проживания социально незащищенным слоям общества, в т.ч. социальный наем для очередников;
- Оказать поддержку в предоставлении жилья гражданам РФ, в т.ч. молодым семьям, которые не могут позволить себе первоначальный взнос по ипотеке и не подпадают под программу «Молодая семья»;
- Стимулировать развитие инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры;
- Создать цивилизованный рынок арендного жилья.

Предполагаемая схема реализации:

- 1) Предоставление земельного участка в аренду через аукцион с ограничением использования – строительство арендного фонда;
- 2) Строительство арендного фонда – банки готовы предоставить кредит до 70% стоимости строительства на срок до 2х лет под 10-11% годовых;
- 3) Организация СПВ и рефинансирование кредита в ОАО «АИЖК» на срок до 20 лет под 10-11% годовых;
- 4) Эксплуатация жилого фонда в соответствии с законодательством в части арендного жилья - определение максимальных ставок для разных категорий граждан, контроль за эксплуатацией арендного фонда, защита прав арендаторов;

Для реализации данной программы необходимы следующие действия со стороны органов власти:

Федеральный уровень	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обеспечить условия для создания источников долгосрочного финансирования</li> <li>• Создание законодательной базы</li> </ul>
Региональный уровень	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Налоговые преференции</li> <li>• Государственные гарантии</li> <li>• Субсидирование части арендной ставки муниципальным рабочим и очередникам</li> <li>• Предоставление земельных участков, обеспечение инженерной инфраструктурой на льготных условиях</li> </ul>

На данный момент при обсуждении данного вопроса поднимаются следующие предложения по изменению законодательной базы:

- 1) Изменения в Земельный кодекс, направленные на упрощение порядка передачи земельных участков под строительство жилищного фонда коммерческого использования;
- 2) Изменения в Налоговый кодекс, направленные на уравнивание налогового режима (налоговой нагрузки) юридических и физических лиц (по НДС, налогу на прибыль/НДФЛ, налогу на имущество) при приобретении и эксплуатации жилищного фонда коммерческого использования;
- 3) Изменения в Гражданский и Жилищный кодексы в части улучшения нормативного регулирования договора коммерческого найма.

Важными экономическими стимулами к развитию рынка являются:

- общий рост объёмов строительства жилья (насыщение);
- внедрение ипотеки доходных домов;
- развитие механизмов рефинансирования и секьюритизации;
- разрешение пенсионным фондам и страховым компаниям инвестировать средства в долговые обязательства собственников доходных домов;
- снижение инфляции и ставки рефинансирования.

При обсуждении создания рынка арендного жилья следует разделять социальное арендное жильё и коммерческое. На данном этапе строительство доходных домов с коммерческой целью не выгодно бизнесу по следующим причинам:

- отсутствие необходимой нормативно-правовой базы;
- длительные сроки окупаемости проекта (до 20 лет);
- конкуренция со стороны частных лиц предоставляющих квартиру в аренду (30% жилья арендуется именно у частных лиц, при этом у них есть возможность демпинговать и, как правило, они не платят налоги);
- высокие налоги.

Поэтому наиболее целесообразен следующий путь развития:

- создание пилотных проектов социального арендного жилья;
- внесение изменений в нормативно-правовую базу;
- трансляция опыта по созданию социального арендного жилья в субъекты РФ;
- создание условий для привлечения частного бизнеса в сферу арендного жилья.