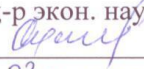


МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра мировой экономики и международного бизнеса

ДОПУЩЕНО К ЗАЩИТЕ В
ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА
ОБЪЕМ ЗАИМСТВОВАНИЯ
Заведующий кафедрой
д-р экон. наук, профессор
 Л.М. Симонова
«23» июня 2016

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА
АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ ЗА РУБЕЖОМ И В РОССИИ
(магистерская диссертация)

38.04.02 Менеджмент: Международный бизнес

Выполнил
Студент 2 курса
очной формы обучения



Кинзябулатова
Гузель
Закиевна

Научный руководитель
д-р соц. наук, доцент



Черкашов
Евгений
Михайлович

Начальник отдела
инвестиционных стратегий



Бурдин
Дмитрий
Александрович

Тюмень 2016

Работа выполнена на кафедре мировой экономики и международного бизнеса
Финансово-экономического института ТюмГУ
по направлению «Менеджмент»,
магистерская программа «Международный бизнес»

Защита в ГЭК
протокол от 28.06.16 № 24
оценка хорошо

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА АРЕНДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	6
1.1. Сущность, основные понятия и регулирующие факторы рынка недвижимости.....	6
1.2. Специфика арендных отношений в сфере жилой недвижимости: формирование и развитие арендного жилья.....	25
ГЛАВА 2. ИССЛЕДОВАНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ ЗА РУБЕЖОМ: АНАЛИТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ.....	37
2.1. Динамика основных показателей функционирования рынка арендного жилья: тенденции и проблемы развития	37
2.2. Механизмы рынка аренды жилья в зарубежных странах	58
ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ.....	67
3.1. Общая характеристика факторов регулирования рынка недвижимости в России.....	67
3.2. Механизмы, возможности и направления реализации арендного жилья в России.....	83
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	99
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	101

ВВЕДЕНИЕ

На новом этапе экономических реформ, обеспечив условия формирования и развития предпринимательства необходим переход к решению жилищного вопроса для более широких категорий граждан: молодых семей, врачей, учителей, ученых, инженеров, принять кардинальные меры по увеличению строительства и вводу в эксплуатацию доступного и комфортного жилья, значительно расширить возможности коммерческой аренды жилья.

Актуальность темы обуславливается тем, что организация и развитие доходных домов в форме сегмента рынка жилой недвижимости позволит снизить существующую напряженность, частично решив проблемы на рынке найма и аренды жилья, к настоящему времени о появлении арендных домов начинает приобретать реальные очертания. Вопрос о необходимости строительства такого жилища в стране обсуждается длительное время.

В данной магистерской диссертации будет рассмотрен мировой и российский опыт функционирования и регулирования таких строений, как арендное жилье, а также возможность использования данного типа недвижимости в качестве инструмента жилищного сектора в России.

Объектом данной работы является процесс регулирования рынок недвижимости в рамках арендного жилищного фонда.

Предмет исследования – исследование динамики функционирования и регулирования арендного жилья за рубежом и на российском рынке.

Целью работы является выявление особенностей механизмов функционирования и регулирования рынка арендного жилья за рубежом и российском рынке.

Последовательно реализованный принцип соотношения теоретических знаний и практики позволяет получить объективное представление о характере арендных отношений, выделить главные факторы, влияющие на формирование и реализацию.

Исходя из цели, определены следующие задачи:

- изучение теоретических аспектов рынка арендного жилищного фонда;
- анализ структуры факторов, влияющих на функционирование рынка аренды жилой недвижимости;
- анализ динамики показателей функционирования рынка недвижимости за рубежом;
- изучение элементов рынка аренды недвижимости в России;
- разработка системы мероприятий на основе сопоставления показателей и факторов, данной структуры на рынке.

Теоретической и методологической основой послужили аналитические и синтетические методы исследования.

Теоретические вопросы функционирования рынка арендного жилья изучены в работах Бойко М.В., Витрянского В.В., Бурхановой Н.М., Гареева И.Ф., Матвеевой Е.С., Дж. Фридмана и других.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА АРЕНДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Сущность, основные понятия и регулирующие факторы рынка недвижимости

Любая сфера хозяйственной деятельности, в том числе и сфера недвижимости, обладает своими специфическими особенностями, накладывающими особый колорит на экономические процессы. В условиях рыночных отношений непосредственным выражением этой специфики являются особенности рынка недвижимости. Однако прежде чем говорить об особенностях рынка недвижимости, определимся, что же мы понимаем под самим термином «рынок недвижимости».

Такое определение важно не только с практической точки зрения, но и с позиций академического интереса, поскольку позволяет выделить среди субъектов рыночных отношений тех, чьи интересы и первую очередь связаны с недвижимым имуществом, показать специфику этих интересов, раскрыть механизмы, присущие рынку недвижимости, их взаимосвязь и зависимость друг от друга, а на этой основе сформировать стратегию и тактику поведения на данном рынке.

Если обратиться к теоретическим источникам, то в них под рынком недвижимости в большинстве определений понимается рынок оборота прав на недвижимость. Например, в работе Джека Фридмана и Николаса Ордуэя

«Анализ и оценка приносящей доход недвижимости»¹ обозначено следующее определение:

«Рынок недвижимости — это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования»².

Подобные определения фиксируют весьма важную составную часть проблемы. Рыночные механизмы обеспечивают переход прав на недвижимость, распределение и перераспределение недвижимости между различными вариантами ее использования.

Авторы работы «Оценка стоимости недвижимости»³ делают акцент на законодательные и инвестиционные аспекты:

«Рынок недвижимости — это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы. Рынок недвижимости является составной частью рынка инвестиций и представляет его реальный сектор, функционирующий параллельно с сектором финансовых инвестиций»⁴.

Однако при таком определении из сферы рынка недвижимости выпадает комплекс отношений, связанных с созданием новых объектов недвижимости и управлением, эксплуатацией уже существующих объектов. Например, инвестора при вложении средств в недвижимость, безусловно, интересуют его права, но, скорее, это не права на недвижимость, а права на получение дохода от недвижимости, их надежность. Интересы многих

¹ Дж. Фридман, Н.Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М.: Дело, 1997 г., 461 с.

² Дж. Фридман, Н.Ордуэй. Указ Соч.

³ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003

⁴ Там же.

субъектов рынка связаны с недвижимостью именно в связи с этими процессами. Точно также для пользователей недвижимости гарантии их прав важны, но не менее важны и вопросы качества эксплуатации объекта недвижимости, величина его издержек, связанных с использованием объекта. Таким образом, оборот прав — это ядро рынка недвижимости, но еще не весь рынок, в связи с этим более правильным представляется следующее определение рынка недвижимости:

Рынок недвижимости — это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости.⁵

Проанализировав некоторые характеристики, были затронуты такие элементы рынка недвижимости, как объект рынка недвижимости, субъект рынка недвижимости, инвестирование, ценообразование, доходность рынка и др., совокупность которых представляет структуру рынка недвижимости. Рассмотрим вышеуказанные моменты подробнее.

Все рыночные отношения объединены общим началом — объектом недвижимости. Специфика объекта является основным фактором, определяющим особенности рынка недвижимости.

Для отнесения объекта к недвижимому необходимо учитывать технические и юридические критерии оценки как недвижимого. Согласно Гражданскому кодексу РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда,

⁵ Коуз Р. Фирма, рынок и право. — М., 1993, С. 59

суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.⁶

Имея в качестве составной части земельный участок, все искусственные постройки (объекты недвижимости) обладают родовыми признаками, которые позволяют отличить их от несвязанных с землей объектов.⁷ Благодаря работе Груздева В.М. «Типология объектов недвижимости» можно выделить следующие родовые характеристики. Объект недвижимости обладает такими характерными физическими признаками, как материальность, неоднородность, полезность, уникальность, стационарность, долговечность, сложность, а также длительность создания и ограниченность. Эти признаки обуславливают целый ряд особенностей рынка, в частности такие, как ограниченность числа продавцов и покупателей, индивидуальность ценообразования, локальность рынков и вытекающая из нее зависимость процессов, происходящих на рынке недвижимости от законодательно-нормативной базы и состояния региональной экономики и т.д.

Автор книги «Экономика недвижимости»⁸ Бурханова Н.М. утверждает, что рынок недвижимости можно сегментировать по следующим однородным группам показателей:

- географический признак. К нему относятся следующие виды рынков недвижимости: городской, местный, региональный, мировой и национальный;

⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федеральный закон : от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ]. – Режим доступа: www.consultant.ru

⁷ Груздев В. М. Типология объектов недвижимости [Текст]: учеб. пособие для вузов: Нижегород. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2014. – 63 с.

⁸ Бурханова Н.М. Экономика недвижимости. – М.: ЭКСМО, 2008. - 32 с.

- по виду объекта. Это рынки зданий, сооружений, предприятий, помещений и других объектов;
- функциональное назначение. Рынки производственных зданий, жилых, непроизводственных зданий и помещений;
- по степени готовности к эксплуатации рынки существующих объектов, незавершенное строительство, новое строительство;
- отраслевая принадлежность: промышленность объектов, общественных зданий и сельскохозяйственных объектов;
- по форме собственности: государственных и муниципальных объектов, частных объектов;
- по типу участников: индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, коммерческих фирм, муниципальных образований;
- по виду сделок: купля-продажа, аренда, вещные права, ипотека;
- способ совершения сделок: первичный и вторичный рынок, организованный и неорганизованный, традиционный и компьютеризированный, биржевой и внебиржевой.⁹

Объектом сделок на рынке первичной недвижимости обычно становятся объекты недвижимости в процессе строительства или новостройки, не зависимо от предназначения будущего объекта недвижимости. Их могут продавать застройщики, инвесторы, финансировавшие строительство. Объектом сделок на рынке вторичной недвижимости обычно становятся жилые помещения, которые ранее использовались по прямому назначению. Стоит отметить, что первичный рынок недвижимости отражает объем произведенного жилья, в то время как вторичный рынок недвижимости, по мнению экспертов, является неизменной структурой в силу того, процесс человеческой жизни

⁹ Там же.

протекает по некоей закономерной схеме. Изменения на вторичном рынке недвижимости происходят в силу изменения структуры и/или количества населения или резкого изменения экономико-политической ситуации в регионе.

Так же можно выделить, что основные сегменты рынка недвижимости – это рынок земли, рынок жилья и рынок нежилых помещений.

В связи со спецификой рассматриваемой темы диссертации, следует углубиться в теоретические аспекты и классификацию рынка жилой недвижимости.

Рынок жилья соответственно подразделяется на:

- городской жилищный фонд, который, в свою очередь, подразделяется на жилье низкого качества, типовое жилье, дома улучшенной планировки, застройки сталинских времен, элитное жилье;
- рынок загородного жилья, его формирование связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство.

Данная классификация рынка жилой недвижимости дает общее представление, в работе же И.В.Скопина и Ю.О.Бакланова представлен более широкий диапазон и углубление в понятия жилищного фонда.

Таким образом, в научной статье «Формирование и развитие рынка коммерческой недвижимости»¹⁰ рынок жилья представляет собой рынок коттеджей, квартир, то есть, всех объектов, в которых возможно проживание человека.

Рынок жилой недвижимости можно классифицировать, основываясь на форме собственности. Например, основные формы собственности на жилье в России:

- частная собственность - приватизированные квартиры;

¹⁰ Скопина И.В., Бакланова Ю.О. Формирование и развитие рынка коммерческой недвижимости. // Предпринимательство [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://uecs.ru/uecs-05-12006/item/33-2011-03-19-07-39-37>

- кооперативная собственность - собственнику принадлежит доля (пай) в кооперативе;
- муниципальная собственность - собственность города, района.

Объекты недвижимости согласно авторам также могут классифицироваться по нескольким характеристикам:

- по качеству квартиры - площадь, количество комнат, балкон, этаж и др.,
- по качеству дома - материал стен, время постройки, наличие лифта, консьержа, др.,
- по качеству района города - удаленность от центра, экологичность, развитость инфраструктуры района, др.

Распространенный способ классификации основывается на качестве материалов, из которых построен дом. В России выделяют панельные дома 5-9 этажей, блочные, монолитные дома, кирпичные дома, панельные дома 12 этажей и выше.

Качество домов, комфорт проживания, а соответственно – и цена, сильно различаются, что позволяет использовать эти критерии для классификации. Следует учесть, что за рубежом почти не используется такая классификация, разве что в последнее время выделяются так называемые «natural house», которые сооружены из полностью экологически чистых материалов и требуют минимальное количество ресурсов для эксплуатации. Дома такого типа распространены в Германии и на западном побережье США, а также – в меньшей степени – в Великобритании. В США применяется классификация жилья по типу домов: family house российский аналог – коттедж, town house – совмещенные многоуровневые квартиры повышенной комфортности - таунхаусы, apartments - обычные квартиры.¹¹

¹¹ Скопина И.В., Бакланова Ю.О. Указ.соч.

Обозначение рынка недвижимости как механизма эффективного взаимодействия юридических или физических лиц, направленного на обмен имеющихся прав на недвижимость и другие активы требует выявления его субъектов-участников и их роли и функций. Материалы, предоставленные корпоративной сетью Оренбургского Государственного Университета¹², достаточно подробно выявляют в результате исследований экономические субъекты рынка недвижимости, которыми являются:

- продавцы (или арендодатели);
- покупатели (или арендаторы);
- профессиональные участники рынка недвижимости.

В качестве покупателя (арендатора) может выступать юридическое или физическое лицо или орган государственного управления, имеющий право на данную операцию по закону (имеются в виду ограничения на деятельность нерезидентов, иностранных граждан, а также на коммерческую деятельность государственных органов).

В качестве продавца (арендодателя) может выступать любое юридическое или физическое лицо, имеющее право собственности на объект, в том числе государство в лице своих специализированных органов управления собственностью.¹³

Состав профессиональных участников рынка недвижимости определяется перечнем процессов, протекающих на рынке с участием государства, и перечнем видов деятельности коммерческих структур.

Следовательно, их можно сегментировать на неинституциональных и институциональных участников.

¹² Теоретические основы налогообложения недвижимости [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://cde.osu.ru/demoversion/course126/>

¹³ Там же.

К институциональным участникам, представляющим интересы государства и действующим от его имени, относятся организации следующего профиля:

- федеральные и территориальные органы архитектуры и градостроительства, занимающиеся утверждением и согласованием градостроительных планов застройки территорий и поселений, созданием градостроительного кадастра, выдачей разрешений на строительство;
- федеральные и территориальные земельные органы, занимающиеся инвентаризацией земли, созданием земельного кадастра, зонированием территорий, оформлением землеотвода;
- органы технической, пожарной и иной инспекции, занимающиеся надзором за строительством и эксплуатацией зданий и сооружений;
- органы, ведающие инвентаризацией и учетом строений;
- органы экспертизы градостроительной и проектной документации, занимающиеся утверждением и согласованием архитектурных и строительных проектов;
- органы-регистраторы прав на недвижимость и сделок с ними;
- проектировщики, строители, специалисты по технической эксплуатации, финансируемые из бюджета;
- государственные нотариусы.

К неинституциональным участникам, работающим на коммерческой основе, относятся предприниматели, в качестве которых могут выступать физические или юридические лица, в том числе унитарные предприятия государственной собственности, осуществляющие ту или иную коммерческую деятельность (работы, услуги) на рынке в соответствии с законом (имеется в виду регистрация, а в необходимых случаях - лицензирование деятельности):

1. Брокеры, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с недвижимостью;
2. Оценщики недвижимости, оказывающие услуги собственникам, инвесторам, продавцам, покупателям по независимой оценке стоимости объектов.
3. Финансисты (банкиры), занимающиеся финансированием операций на рынке недвижимости, в том числе ипотечным кредитованием.
4. Управляющие недвижимостью, занимающиеся финансовым управлением и технической эксплуатацией объекта.
5. Юристы, занимающиеся юридическим сопровождением объектов, сделок, профессиональной ответственности.
6. Страховщики, занимающиеся страхованием объектов, сделок, профессиональной ответственности.
7. Аналитики, занимающиеся исследованием рынка недвижимости и подготовкой информации для принятия стратегических решений по его развитию.

Каждый участник имеет цели, с точки зрения использования недвижимости, которые подразделяются на категории: для капиталовложений, для продажи, для торговли и бизнеса, для личного использования.

Сущность отношений между вышеуказанными группами достаточно сложный и не всегда прямой, так как какой-либо участник может выступать посредником от группы. Действия участников рынка подчинены ожидаемым доходам, которые зависят от прогноза тенденций использования недвижимости и ряда условий функционирования рынка.

Рынок жилья находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально – экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую

стабильность. Профессор Стерник Г.М. объединяет факторы по отношению к рынку жилья в две категории: внешние и внутренние¹⁴. К внешним он относит политические, макроэкономические, факторы взаимодействия со смежными рынками. К внутренним – развитие жилищных программ, повышение жилищной мобильности населения, взаимодействие со смежными сегментами рынка недвижимости.¹⁵

При рассмотрении факторов на рынке недвижимости, принято разделять их на факторы спроса и предложения, которые в свою очередь разделяются на внутренние факторы и внешние факторы.

Внешние факторы рынка недвижимости разделяются на следующие типы:

- Микроэкономические факторы
- Макроэкономические факторы
- Социальное положение в регионе

К внутренним факторам на рынке недвижимости, экспертами принято относить следующие факторы:

- Динамика рынка
- Динамика объема и соотношения спроса и предложения
- Ценовое соотношение первичного и вторичного рынка недвижимости
- Открытость рынка недвижимости и его информационная обеспеченность
- Институциональные факторы

¹⁴ Стерник Г.М., Печенкина А.В. Что происходит на рынке жилья Москвы. Макроэкономический подход // Рынок недвижимости России [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://realtymarket.ru/docs/anl_74.htm.

¹⁵ Павлова М.Э. Факторы, влияющие на рынок жилья // Вестник ГСУ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <file:///C:/Users/6/Downloads/49-ru-1889.pdf>

Постараемся рассмотреть наиболее приоритетные факторы, рассматривая со стороны арендодателя. К таким факторам относятся:

- Экологическая ситуация в регионе
- Состояние объекта недвижимости
- Структура объекта недвижимости (наличие балкона, парковки, лифта и пр)
- Доход населения и его платежеспособность (т.е. средняя заработная плата в регионе)
- Уровень спроса и предложения в регионе
- Наличие муниципальных объектов

Экологическая ситуация в регионе. Проблема экологии в последнее время стала актуальным вопросом для рынка недвижимости крупных городов. Высокий уровень загрязнения экологического состояния города, непосредственно сказывается как на состоянии здоровья граждан, так и на состоянии рынка недвижимости города. Очевидным является то, что чем лучше экологическое состояние региона в котором находится недвижимость, тем более привлекательным он будет для потенциального потребителя.

Экологическая ситуация в разных регионах города, по-разному влияет на цену недвижимости. Средняя стоимость недвижимости, как правило, ниже в тех регионах города, которые находятся ближе к промышленным предприятиям, нежели в регионах находящихся в экологически чистых регионах.

Состояние объекта недвижимости. Данный фактор, безусловно, является основным фактором для аренды в силу того, что от класса и состояния объекта недвижимости (начиная от дома, заканчивая квартирой) целиком зависит его цена. В качестве примера достаточно привести тот факт, что в зависимости от качества ремонта дома арендная ставка будет кардинально изменяться.

Структура объекта недвижимости. Под данным фактором понимается, наличие у дома входящих в него и прилегающих к нему дополнительных объектов, таких как: лифт, парковка, домофон и пр.

Доход от населения и его платежеспособность. Данный факторы, важен прежде всего для первоначального определения предполагаемой ставки по аренде в силу того, потенциальный арендодатель должен знать среднюю заработную плату в своем регионе, и на основе этого выводить первоначальную арендную плату.

Уровень спроса и предложения в регионе. В любой сфере рынка, динамика уровня спроса и предложения является основным показателем для формирования его первоначальной цены. Данное правило справедливо и для рынка аренды недвижимости. Если уровень предложения превышает уровень спроса, то ставки по аренде приобретают тенденцию к снижению, и наоборот.

Наличие объектов муниципальных служб. Под муниципальными объектами в данном случае понимаются: объекты образовательных структур, больницы, пожарные станции и пр. Фактор наличия объектов муниципальных служб является дополнительным, и прежде всего важен для ценообразования на окраинах крупных городов, в силу того что муниципальные объекты в центре крупных городов, часто находятся в близком расположении от жилых домов. В данном случае, ситуация является схожей как и при наличии в районе промышленных предприятий, только в данном случае данное правило работает в обратную сторону, т.е. чем ближе находятся объекты муниципальных служб, тем дороже будет объект недвижимости.

Ценовое соотношение первичного и вторичного жилья. Сегодня данный фактор приобретает актуальность в силу постоянного расширения рынка недвижимости, и появление все новых объектов недвижимости.

Ставки по аренде в первично (новостройки) и вторичной недвижимости исторически имеют сильную разницу.

Удаленность от остановок общественного транспорта. Данный фактор схож при ситуации с наличием объектов муниципальных служб, и имеет ту же схему: чем дальше от остановок общественного транспорта – тем дешевле.

Тем самым предоставляется возможность вывести, что, несмотря на разные цели арендодателя и арендатора, приоритетные факторы при ценообразовании арендных ставок на объекты жилой недвижимости, в целом являются схожими. Так, главными факторами являются внешнее состояние объекта, удаленность от центра города, курс национальной валюты и экономическое состояние в регионе в целом. Однако отметим, что на практике арендодатель часто не берет во внимание такой важный для арендатора фактор, как направленность окон квартиры, тем самым усложняя процесс и увеличивая продолжительность сдачи объекта недвижимости.

Таким образом, на основе обзоров множества факторов на рынке жилой недвижимости, можно сгруппировать их в единую структуру, и выдвинуть общую оценку:

Внешние факторы рынка недвижимости:

- Микроэкономические факторы:
- Экономическая ситуация в регионе
- Поток инвестиционных средств
- Занятость рабочего населения
- Темпы развития региона

Макроэкономические факторы:

- ВВП
- Уровень инфляции
- Ставки доходности по финансовым инструментам

- Доход населения
- Уровень занятости и уровень трудоспособности населения
- Индекс потребительских цен на товары и услуги в регионе
- Состояние торгового баланса
- Социальные факторы
- Уровень миграции населения
- Уровень безработицы в регионе
- Демографическая ситуация в регионе
- Доля трудоспособного населения в общей численности населения

Внутренние факторы на рынке недвижимости:

- Факторы динамика рынка
- Факторы динамики объема и соотношения спроса и предложения
- Платежеспособность населения
- Изменения в предпочтениях населения
- Ценовое соотношение первичного и вторичного рынка недвижимости
- Открытость рынка недвижимости и его информационная обеспеченность

Институциональные факторы:

- Государственное регулирование
- Налоговое регулирование по сделкам с недвижимостью

Факторы пользователя недвижимого имущества:

- Фактор полезности объекта недвижимости
- Фактор взаимозаменяемости объекта недвижимости
- Фактор ожидания

Факторы внешней рыночной среды:

- Экономический рост и его возможные перспективы

- Финансовые возможности для приобретения недвижимости
- Взаимосвязь между стоимостью и недвижимостью и экономической перспективой развития конкретного региона

Факторы наилучшего и наиболее эффективного использования:

Экологические факторы:

- Концентрация монооксида углерода, оксида азота и двуокиси азота в воздухе
- Удаленность объекта недвижимости от ближайших промышленных предприятий.

Выдвинутые факторы, будут наиболее полезными для крупных инвесторов в силу того, что по данным факторам можно наиболее точно сформировать предложение объектов первичной недвижимости, которые в свою очередь являются приоритетными объектами инвестирования для потенциального крупного инвестора. Так же часть данных факторов будет полезна и для частного арендатора и арендодателя. Однако сразу отметить, что для частного арендатора и арендодателя, в большинстве случаев наиболее приоритетными факторами являются состояние потенциального объекта недвижимости, удаленность от ближайшей станции метрополитена, удаленность от автомагистрали и промышленных предприятий а так же географическое положение объекта недвижимости.

Поэтому на основе ранее проведенного обзора приоритетных факторов арендных ставок, нами был выдвинут перечень общих и частных факторов арендных ставок на рынке жилой недвижимости:

Общие факторы:

- Состояние потенциального объекта недвижимости
- Географическое местоположение объекта недвижимости
- Удаленность объекта недвижимости от остановок общественного транспорта

- Удаленность от автомагистрали
- Удаленность от промышленных предприятий
- Экологическое состояние в регионе
- Частные факторы:
- Наличие парковочного места
- Наличие муниципальных объектов (школа, больница, магазины и пр.)
- Расположение на внутренней или внешней стороне здания
- Этажность объекта недвижимости
- Зашумленность района
- Наличие балкона и лоджии
- Наличие лифта

Под общими факторами на рынке недвижимости, формирование цены на основе краткого ознакомления с объектом недвижимости. Так, важным фактором является географическое месторасположение потенциального объекта недвижимости в силу того, что спрос на объекты недвижимости расположенные ближе к центру города зачастую выше, чем объекты, расположенные на периферии города, и тем самым разница в ценах может быть от 30% и выше. Объясняется это концентрацией муниципальных, и офисных объектов ближе к центру города.

Под частными факторами, нами понимается формирование цены на объект недвижимости, на основе наиболее полного ознакомления с потенциальным объектом недвижимости.

Так же на основе вышеизложенных факторов, выдвинута классификация факторов на рынке аренды недвижимости, от наиболее приоритетного до наименее приоритетного, рассматривая со стороны частного арендатора и арендодателя.

Таблица 1.1.

Классификация факторов на рынке аренды недвижимости, наиболее и наименее приоритетные

Факторы на рынке аренды жилой недвижимости		
	Наиболее приоритетные	Наименее приоритетные
1	Уровень спроса и предложения	Полезность объекта недвижимости
2	Доход населения	Демографическая ситуация
3	Уровень ВВП	Уровень инфляции
4	Поток инвестиционных средств	Ценовое соотношение первичного и вторичного жилья
5	Уровень занятости	Наличие муниципальных объектов
6	Уровень трудоспособности населения	Экологическое состояние и зашумленность региона
7	Уровень безработицы в регионе	Экономическая ситуация в регионе
8	Уровень миграции населения	Государственное и налоговое регулирование по сделкам с недвижимостью
9	Фактор взаимозаменяемости объекта недвижимости	Состояние торгового баланса
10	Открытость рынка недвижимости и его информационная обеспеченность	Индекс потребительских цен на товары и услуги в регионе

Источник: составлено автором.

На рынок жилья оказывают значительное влияние факторы, характеризующие социально-экономическое развитие страны в целом и отдельных регионов, факторы, определяющими политическую ситуацию, экологические и многие другие. Рынок недвижимости играет важную роль в экономике любого государства, являясь значительной частью его национального богатства. И величина доли недвижимости определяется развитостью финансовой системы страны. Например, доля недвижимости в национальном богатстве США составляет 50%, а Индии и Индонезии – 95%.¹⁶

При таком подходе систему регулирования рынка недвижимости можно выделить следующие ключевые отношения:

- в ходе создания объектов недвижимости — между инвесторами, застройщиками, подрядчиками и пользователями недвижимости;
- в процессе оборота прав на недвижимость — между продавцами и покупателями, арендодателями и арендаторами, брокерами и т. д.;
- в процессе эксплуатации объектов недвижимости — между собственниками и управляющими, управляющими и пользователями и пр.

¹⁶ Рынок недвижимости [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://realty.web-3.ru/definitions/def/>

1.2. Специфика арендных отношений в сфере жилой недвижимости: формирование и развитие арендного жилья

По видам сделок в рамках всего рынка жилой недвижимости были выделены такие рынки, как рынки аренды, купли-продажи, ипотеки и вещных прав.

Следуя целям данной работы, рассмотрим понятия, сущность и особенности рынка аренды жилой недвижимости.

Согласно большинству экспертов, рынок недвижимости представляет собой механизм, обслуживающий процессы купли, продажи и аренды недвижимости на основе спроса и предложения.

В силу постоянно расширяющейся территории городов, рынок недвижимости представляет собой постоянно растущий «организм», однако стоит отметить, что в кризисные времена рынок недвижимости имеет тенденцию к стагнации и/или замедлению роста. Таким примером может служить период мирового финансового кризиса 2008 года, в течение которого рост цен на недвижимость не наблюдался, однако к середине 2011 года рынок недвижимости достигал докризисного уровня, и наблюдался рост цен.

Рынок аренды недвижимости – это рынок жилых объектов, которые используются их владельцами - арендодателями для извлечения постоянного дохода, получаемого от арендаторов. На этом рынке передаются права пользования объектами недвижимости.¹⁷

Определенная сложность регулирования отношений по поводу некоммерческого найма жилых помещений связана с тем, что в

¹⁷ Ивасенко А.Г. Формирование и функционирование рынка недвижимости в условиях нестабильной экономической среды. – Новосибирск, 2000. – 192 с.

профессиональном сообществе нет единого мнения по поводу того, является ли термин «найм жилого помещения» родовым для всех видов найма. По мнению П.И. Седугина¹⁸ и Ю.К. Толстого, гл. 34-35 Гражданского кодекса Российской Федерации¹⁹ регулирует найм жилого помещения, которые подразделяются на договор коммерческого найма жилого помещения и договор социального найма жилого помещения, т.е. речь идет о системе, состоящей из одного договорного типа и двух его видов. Иной точки зрения придерживается В.В. Витрянский²⁰, полагающий, что соответствующая глава рассчитана на два самостоятельных типа: жилищный найм, или, что то же самое, коммерческий найм, и параллельно с ним - социальный найм.

Терминологического наименование жилищного фонда (совокупности жилых помещений), объединяющего в себе все виды жилых помещений, используемых на условиях найма, представляет наибольшие сложности. С особенностями словоупотребления в русском языке связаны серьезные сложности при использовании прилагательного «наемный» при описании жилищного фонда, предоставляемого по договору найма, что было бы наиболее очевидным терминологическим решением (в соответствии с нормами русского языка данное прилагательное может относиться только к человеку, либо его характеристикам (наемный труд, наемный работник). В этой ситуации сложилась практика употребления прилагательного «арендный» для характеристики жилищного фонда, предоставляемого по договору найма. Однако такое решение также имеет существенный недостаток – понятие «арендный» оказывается связанным не с институтом аренды (глава 34 Гражданского кодекса Российской Федерации), а с

¹⁸ П. И. Седугин. Жилищное право. Учебник для вузов. Москва: Инфра-М; Норма, 1998. С.74

¹⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федеральный закон : 26.01.1996 N 14-ФЗ ред. от 23.05.2016]. – Режим доступа: www.consultant.ru

²⁰ Брагинский М.И, Витрянский В.В. Договорное право. М: Статут, 2006

институтом найма жилого помещения (глава 35 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Представляется, что в сложившейся ситуации идеального терминологического решения не существует. Предлагаемые формулировки: «жилищный фонд найма» и «жилищный фонд наемного использования» потребуют дальнейшего обсуждения. Аналогичные проблемы адекватного терминологического решения возникают также при определении «наемного (арендного) дома». Таким образом можно сформировать следующие определения:

Арендный жилищный фонд - это совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для предоставления внаем гражданам или в аренду индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам для последующего предоставления гражданам во владение и (или) в пользование по различным видам договоров: договорам найма, договорам некоммерческого найма, договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения.

При этом арендный жилищный фонд включает в себя:

- жилищный фонд социального использования, под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам социального найма, договорам некоммерческого найма и договорам безвозмездного пользования;
- специализированный жилищный фонд, под которым предлагается понимать совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV

Жилищного кодекса Российской Федерации²¹ жилых помещений государственного и муниципального жилищных. Этот вид жилищного фонда в настоящее время в изменении регулирования не нуждается и не является предметом настоящей работы;

- жилищный фонд коммерческого использования, под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, используемых собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования с целью извлечения прибыли путем предоставления во владение и (или) в пользование по договорам найма (в том числе по договорам найма в доходных домах) и по иным возмездным договорам.

К жилым помещениям жилищного фонда коммерческого использования предлагается отнести жилые помещения, предоставляемые в пользование по договорам найма жилых помещений, урегулированным гл. 35 Гражданского кодекса Российской Федерации и иными федеральными законами.

Предложения по установлению понятийно-терминологического аппарата в отношении нового вида жилых зданий - арендного многоквартирного дома или арендного жилого дома (в том числе в комплексе арендных жилых домов):

- под арендным многоквартирным домом предлагается понимать многоквартирный дом, в котором все помещения принадлежат на праве собственности одному лицу и квартиры в котором предоставляются собственником или арендатором во владение и (или) в пользование гражданам либо только по договорам найма

²¹ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федеральный закон : от 29.12.2004 N 188-ФЗ ред. от 02.06.2016]. – Режим доступа: www.consultant.ru

жилого помещения, либо только по договорам некоммерческого найма жилого помещения;

- под арендным жилым домом предлагается понимать жилой дом, который принадлежит на праве собственности одному лицу и все жилые помещения в котором (части жилого дома, блоки жилого дома блокированной застройки) предоставляются собственником или арендатором во владение и (или) в пользование гражданам либо только по договорам найма жилого помещения, либо только по договорам некоммерческого найма жилого помещения;
- под комплексом арендных жилых домов предлагается понимать компактно расположенные на одном земельном участке или на смежных земельных участках арендные жилые дома, принадлежащие на праве собственности одному лицу и все жилые помещения в которых (части жилых домов, блоки жилых домов блокированной застройки) предоставляются собственником или арендатором во владение и (или) в пользование гражданам либо только по договорам найма жилого помещения, либо только по договорам некоммерческого найма жилого помещения.

В Российской Федерации основная масса арендного жилья представлена в скрытой его форме, т.к. не ведется отчетность в органах налогообложения, и преимущественно сдается на коммерческих условиях. В зарубежных странах можно также выделить его формы как:

- жилье, сдаваемое на коммерческих условиях;
- жилье, сдаваемое на социальных условиях.²²

Следует отметить такую немаловажную деталь: на сегодняшний день во многих развитых странах основная доля социального жилья, в

²² Гареев И.Ф., Матвеева Е.С. Эволюция становления рынка арендного жилья в мировой практике и возможные пути его становления в Российской Федерации // Российское предпринимательство. — 2015. — Том 16. — № 2. — с. 321-334.

особенности вновь возводимого, приходится на арендное, т.е. на жилье, предоставляемое квартиросъемщикам на социальных условиях. При этом степень развитости данного рынка сильно варьируется даже внутри самой Западной Европы (см. табл. 1).

Таблица 1.2.

Структура жилой недвижимости в странах Европы, сложившаяся к середине 2000-х гг.

Наименование страны	Собственное жилье, %	Арендуемое на коммерческих условиях, %	Арендуемое на социальных условиях, %
Нидерланды	54	11	35
Австрия	55	20	25
Дания	52	17	21
Швеция	59	21	20
Англия	70	11	18
Франция	56	20	17
Ирландия	80	11	8
Германия	46	49	6
Венгрия	92	4	4

Источник: [24]

Также не следует полагать, что жилая недвижимость на социальных условиях является только общественной собственностью. Оно может принадлежать и частным владельцам.

В целом следует отметить, несмотря на различие трактовок и подходов к формированию рынка социального жилья, эта составляющая оказывает огромное воздействие на развитие рынка жилья, сдаваемого на социальных

условиях, т.к. преимущественно и является им. Немаловажно, что рынок социального арендного жилья в ряде европейских стран оказывает определенное воздействие (в некоторых странах особо сильное) на развитие рынка жилья, сдаваемого на коммерческих условиях.

Автор статьи «Социальное арендное жилье – новое направление жилищной политики в России»²³ отмечает, что в Европе всплеск интереса к социальному арендному жилью пришелся на вторую половину XX в., когда в тяжелых послевоенных экономических условиях предложение недвижимости явно не покрывало спрос. Именно тогда началось массовое предоставление жилья в аренду – либо в виде субсидирования коммерческой аренды, как в Германии, либо в виде масштабного жилищного строительства социальных домов, как в Скандинавии. В настоящий момент в странах Европы и США традиционным является механизм аренды жилья, в т. ч. субсидируемой государством, муниципалитетами или работодателями. В аренду сдается приблизительно 37% строящегося жилья в Швейцарии, 56 – в Великобритании, 25% – в США. В больших городах доля арендного жилищного фонда, как правило, выше. Так, в Нью-Йорке в 2007 г. только 33% граждан проживали в собственном жилье. В XIX и начале XX в. в России именно доходные дома во многом решали квартирный вопрос. Первые такие дома были открыты еще в XVIII в., их строили состоятельные люди “под жильцов”. До 30% домов в больших городах являлись доходными и помогали проводить социальную политику, обеспечивая жильем все слои населения (по существующей тогда практике при открытии доходного дома для обеспеченных граждан необходимо было открыть несколько домов для малоимущих). Особое значение имеет этот сегмент в Санкт-Петербурге,

²³ Социальное арендное жилье – новое направление жилищной политики в России [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://www.gkh.ru/article/82647-sotsialnoe-arendnoe-jile-novoe-napravlenie-jilishchnoy-politiki-v-rossii>

который и строился в основном как город доходных домов. В дореволюционных Москве и Петербурге лишь 5% горожан имели жилье в собственности. Современная Россия, по сути, только присматривается к такому понятию, как социальное арендное жилье. Нелегальная аренда Жилищная проблема в России не теряет своей остроты, и масштаб проблемы колоссален. Согласно опросам фонда «Общественное мнение» 42% россиян испытывают потребность в приобретении жилплощади. В Москве около 200 тыс. семей стоят в очереди на получение жилья по социальному найму, в маленьких городах люди вообще не верят в возможность получения жилья в ипотеку или через социальный наем. Очевидно, что существующие системы не справляются. Удовлетворить спрос и снять социальное напряжение может строительство жилья для социальной аренды.²⁴

Предпосылки для развития рынка арендного жилья рассматриваются в статье «Проблемы развития рынка арендного жилья в отечественной экономике» Гареева И.Ф.: «Строительство жилья, изначально предназначенного не для продажи, а для аренды, является оптимальным решением проблемы, т.к. несет выгоду всем участникам процесса: государству, инвесторам, населению. Вместе с этим несколько пилотных проектов по строительству доходных домов, реализуемых в регионах и городах федерального значения, не получили должного развития».²⁵

В России арендное жилье в достаточной степени не привлекает ни инвесторов, ни государство, ни население, но остается активным полем деятельности теневых структур (в основном, физических лиц).

Жители городов с миллионным населением также ощущают еще и острый дефицит в арендном жилье. Арендаторами жилья чаще всего

²⁴ Социальное арендное жилье. Указ.соч.

²⁵ Гареев И.Ф., Зарипова Н.М. Проблемы развития рынка арендного жилья в отечественной экономике // Российское предпринимательство. — 2014. — № 20 (266) . — с. 81-91.

выступают молодые семьи, студенты, командировочные, несемейные люди от 20 до 40 лет.²⁶

Арендное жилье в России принято рассматривать как временное, менталитет населения сложился таким образом, что подавляющее большинство желает иметь жилье в собственности, считает его наибольшей ценностью, символом обеспеченности и надежности. Такой подход является результатом обеспечения государством жилплощадью в СССР и дальнейшая ее приватизация после его распада. Таким образом, более 80% жилого фонда оказалось в руках физических лиц. Это стало одной из причин укрепления оседлого образа жизни, стремления приобрести жилье в собственность. При этом за границей арендное жилье ценится именно за то, что позволяет гражданам освободиться от ответственности, накладываемой собственной недвижимостью, от излишнего бюрократизма при сделках купли-продажи; при необходимости человек может переехать из одного доходного дома в другой, лишь пройдя процедуру переоформления договора найма жилого помещения.

В России на данный момент доля многоквартирных домов составляет приблизительно 70% из общего количества жилья, при этом доля арендуемого жилья - менее 35%. При этом официально сдается менее 20% жилых помещений. Сегодня рынок арендного жилья - это сегмент теневой экономики.

Согласно исследованию, проведенному экспертами Всемирного банка, такой сравнительно невысокий процент арендуемого жилья возник в результате бесплатной приватизации, когда квартиры оказались в собственности жильцов, а государственные субсидии на квартплату никак не стимулируют людей с невысокими доходами менять жилплощадь,

²⁶ Там же.

стимулируя рынок жилья. Это приводит к дефициту на рынке аренды, и, таким образом, к высоким ценам на съемное жилье.

Специалисты Мирового банка считают, что государство может исправить эту ситуацию, не субсидируя квартплату, а финансируя программы социального жилья, то есть посредством создания доходных домов, в которых можно было бы за доступную плату арендовать квартиру. В дореволюционной России такая практика была широко распространенной, и жилье в доходном доме могли себе позволить даже студенты.

В ситуации, когда коммерческое жилье могут купить только 8% жителей Москвы, к 2010 году, приобрести жилье за счет собственных средств смогут не более 30% россиян подобная практика – выход из ситуации. Есть люди, которые не подпадают под категорию малоимущих, а значит, не могут встать в очередь на жилье, не могут и не хотят претендовать на социальное жилье, но и не могут позволить себе покупку коммерческого жилья. Вот для них доходные дома – идеальное решение.

Если доходные дома будут рассчитаны именно на эту категорию людей, то жилье станет доступно всем категориям граждан: малоимущие будут получать социальное жилье, средний класс – пользоваться арендой доходных домов, остальная часть – приобретать в собственность дорогое коммерческое жилье. Исследование рынка жилья в зарубежных странах показывает наличие в них значительной доли арендного жилья.

Участники рынка по данным материала Минстроя России считают, что сегмент арендного жилья не пересекается с новостройками, и они взаимодополняют друг друга, что арендное жилье в России - тема не новая. К ней все время возвращаются, но постоянно упираются в реалии рыночной экономики. А они таковы, что арендное жилье - более сложная бизнес-модель для застройщика, чем проданная поквартирно новостройка. Тем не менее, единичные проекты живут, притом довольно успешно, и даже

гарантируют участникам стабильный доход.²⁷ Как сообщил министр строительства и ЖКХ Михаил Мень в ходе визита в Калужскую область, где он осмотрел проекты арендного жилья, чистая доходность для соинвесторов, участвующих в программе развития данного сегмента, может составить 8% годовых.

По данным Центрального банка, в первом полугодии этого года банки выдали ипотечных кредитов на 468 млрд рублей. Это на 40% меньше, чем за первые шесть месяцев прошлого года. Сказывается кризис, высокие ставки по кредитам и падение уровня жизни россиян. Тем не менее, население продолжает верить, что недвижимость — это лучший способ вложения денег. По данным опроса, проведенного ВЦИОМ в апреле 2015 года, этот вариант инвестиций выбирают 44% населения.²⁸ Расчеты сравнения аренды жилья и ипотеки были проведены на примере однокомнатной и двухкомнатной квартир в Москве.

Оказалось, что аренда жилья — более выгодный способ инвестирования денег. Так, при покупке в ипотеку однокомнатной квартиры стоимостью 4,9 млн руб. вы потратите 7,8 млн руб. К тому моменту, как вы выплатите кредит, ее стоимость вырастет всего лишь до 5,8 млн руб. Если же решите снимать жилье и положите сумму первоначального взноса на депозит, то за тот же период вы потратите на арендные платежи 4,5 млн руб., а сумма на депозите вырастет до 8 млн руб. Таким образом, на сэкономленные на кредите деньги вы сможете выкупить квартиру и у вас еще останется 2,2 млн руб.

²⁷ Арендное жилье новостройкам не угроза. [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <https://www.abdn.ac.uk/bestiary/>

²⁸ Квартирный вопрос: что выгоднее — ипотека или аренда? [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://money.rbc.ru/news/5615460e9a7947095c7dc40b>

Сегодня на федеральном уровне принята вся нормативная база для развития арендного жилья, но механизмы поддержки реального спроса на этом рынке пока только прорабатываются.

ГЛАВА 2. ИССЛЕДОВАНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ ЗА РУБЕЖОМ: АНАЛИТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ

2.1. Динамика основных показателей функционирования рынка арендного жилья: тенденции и проблемы развития

По соотношению доли недвижимости, находящейся в собственности и аренде, практически все страны имеют близкие показатели (таблица 1). (Ниже приводятся данные исследования «Эксперт РА»: «Рынок найма жилья в развитых странах – национальная специфика, классификация, системы государственного стимулирования»).

Таблица 2.1.

Соотношение доли жилого фонда, занимаемого собственниками жилья и сдаваемого в аренду

Страна	Доля жилого фонда	
	Используемого собственниками, %	В различных формах аренды, %
Австралия	69,0	31,0
Аргентина	70,7	29,3
Бразилия	76,8	23,2
Великобритания	70,0	30,0
Канада	66,0	34,0
Китай	91,2	8,8
Германия	47,0	53,0
США	67,0	33,0
Украина	87,3	12,7
Чехия	75,0	25,0

Источник [28]

Самый большой процент доли жилого фонда, находящегося в арендных отношениях, приходится на Германию – 53%, Канада – 34%, США – 33%, Австралия – 31%. Наименьшая доля арендных отношений в Китае – 8 %.

Если говорить о Германии, то доля арендного жилья в этой стране составляет 53%, а в Берлине доходит до 80%. По законодательству оно передается арендатору на кратковременный или долгосрочный срок. Строительством арендного жилья занимаются сугубо частные компании. Государство к этому процессу не имеет никакого отношения и пополняет свой бюджет лишь за счет подоходного налога, который выплачивают арендодатели. Поэтому арендовать квартиру можно у частной организации или коммунального учреждения, а также у частного лица (собственника квартиры).

Арендное жилье может располагаться как в обычном многоквартирном доме, так и в доме, состоящем только из арендных квартир. При этом квартиры в арендном доме могут принадлежать одному собственнику – в этом случае речь идет о так называемом "доходном" доме. В случае если все квартиры в многоквартирном доме имеют разных хозяев, такая форма собственности называется совместным домовладением.

Найти квартиру можно по объявлениям в региональных либо общенациональных газетах, через интернет, а также через специализированные агентства недвижимости. На сегодняшний день услуги агентства (комиссионный сбор) оплачивает арендатор. Однако сейчас рассматривается вопрос о том, чтобы оплата услуг агента ложилась на плечи арендодателя. Поскольку именно это лицо заинтересовано в сдаче жилья внаем.

Договор аренды может заключаться как на определенный срок, так и бессрочно. Он является единым на всей территории и служит надежной основой для арендных отношений.

Если говорить о договоре аренды в Германии, то в нем фиксируется адрес и размер квартиры, точно описывается обстановка, указывается размер арендной платы, дополнительные расходы, расходы по эксплуатации жилья, размер залога и другие пункты соглашения сторон. посещение арендодателем квартиры четко регламентировано. Посетить свое жилое помещение он может только один раз в год, да и то только по договоренности и с письменного согласия арендатора. Правда, это не касается форс-мажорных обстоятельств.

В настоящее время союз ассоциаций управляющих и сервисных компаний Германии становится на защиту арендаторов и вносит предложения о снижении в течение трех лет арендной платы с 15% до 10%. Исключение составят лишь новостройки, введенные в эксплуатацию после 1 октября текущего года, а также санитированные дома. В этих домах арендную плату в течение трех лет можно будет поднимать как и прежде на 15%. [32]

Максимальный размер залога равен трехмесячной арендной плате. Он может выплачиваться частями и храниться на специальном банковском счете отдельно от средств собственника жилья. Проценты, начисляемые банком за хранение залога, перечисляются на счет арендатора. Оплата жилого помещения осуществляется только безналичным путем.

Берлинский союз квартиросъемщиков (Союз земли Берлин в немецком союзе квартиросъемщиков)

В Берлине создан и активно работает союз квартиросъемщиков. Он объединяет порядка 110 тыс. членов (домашних хозяйств). Ежегодно в союз вступают около 10,5 тыс. членов, которые пребывают в нем в среднем по 5 лет. Члены союза платят членские взносы в размере 7,5 € в месяц. [41]

В союзе работают 40 штатных сотрудников (120 по совместительству), 110 адвокатов, которые получают гонорары (50 работают на безвозмездной основе).

Союз квартиросъемщиков отстаивает интересы членов по арендному праву, помогает составлять договоры аренды, оказывает правовую защиту по компенсации процессуальных расходов, воздействует на законодательные органы и политиков, ведет большую общественную работу по представлению интересов квартиросъемщиков и др.

Рассмотрим ситуацию на рынке недвижимости Китая, где самая минимальная доля арендных отношений.

Отношения между государством и рынком играют очень важную роль в социально-экономическом развитии страны, являются основной проблемой современного общества и решающим фактором в развитии системы жилищного обеспечения. На разных этапах люди по-разному относятся к роли государства и рынка, в основном, их отношения прошли такой длинный путь: «хаос» - «дифференциальные связи» - «интегрированные связи».²⁹

Государственная жилищная политика содействовала здоровому развитию рынка недвижимости. По мере того, как темпы жилищного строительства и реконструкции увеличивались, жилищные условия городских семей с низкими доходами значительно улучшались. Но в 2010 г. в некоторых городах наблюдались быстро растущие цены на жилье и землю, спекулятивные операции возрождались. Чтобы закрепить и расширить контроль над рынком недвижимости в Китае началась система обеспечения коммунальным арендным жильем. Объектом в основном являются городские семьи с жилищными трудностями и доходами ниже средних.

²⁹ Цзин С., Чао Д., Сюэцзюнь Ч. Система жилищного обеспечения в Китае: развитие, проблемы и перспективы // Российское предпринимательство. — 2015. — Том 16. — № 12. — с. 1811-1820.

В соответствии с принципом «государство организует, общество участвует», система коммунального арендного жилья быстро развивается. Она является важной мерой для улучшения системы подачи жилья, воспитания арендного рынка жилья, удовлетворения основной потребности городских семей с низкими доходами, а также необходимым руководством для разумного потребления жилищно-коммунального хозяйства. В 2011 г. коммунальное арендное жилье стало самым важным способом государственных проектов жилищного обеспечения. В 2012 г., чтобы укрепить управление коммунального арендного жилья, гарантировать справедливое распределение, нормализовать операции и использование, улучшить выходной механизм, государство разработало документ «Методы управления коммунальным и арендным жильем», и после этого система жилищного обеспечения в Китае (включая систему доступного жилья, систему жилья с низкими арендными платами и систему коммунального арендного жилья) сформировалась.

Рассмотрев все эти этапы развития системы китайского жилищного обеспечения, мы можем сделать выводы, что в качестве важной части экономической реформы система жилищного обеспечения Китая является отражением отношений между государством и рынком, ее развитие тесно связано с отношениями этих двух факторов. В связи с этим системе жилищного обеспечения необходимо «сочетать рынок и государство, укрепить строительство жилья и управление им».

Механизм распределения обязательств и ответственности между центральным правительством и местными органами власти – становится неизбежной проблемой системы жилищного обеспечения. В соответствии с «Мнениями о решении жилищных трудностей городских семей с низкими доходами», ответственность финансирования обеспечения жильем лежала на местных органах власти (кроме областей с финансовыми трудностями в

центрально-западной части), и это привело к обоснованности доходов и расходов финансов местных органов власти. За последние 15 лет доходы центрального правительства превысили 50% всех доходов государственных бюджетов, но расходы составили только 20-30%, и эта цифра снижается с каждым годом. Местные органы власти, с одной стороны, предоставляют доступное жилье, с другой - передают землю для строительства, чтобы стимулировать экономический рост, в следствие чего появились так называемые «земляные финансы». Необоснованное распределение обязательств центрального правительства и местных органов власти вызывало еще фактические отклонения в реализации политики. Например, в 2010-2013 гг., чтобы достичь экономического роста и превысить финансовые соображения, местные правительства сосредоточились на маркетизации распределяемого жилья, а доступное и арендное с низкой оплатой жилье остались за пределами этой цели. Поэтому при таких различиях в доходах и расходах между центральным правительством и местными органами, последним становится достаточно трудно нести ответственность за обеспечение доступным жильем.

Размытость ориентации обязательств и ответственности государств вызывает следующие проблемы: во-первых, мутацию политики. Под руководством максимизации индивидуальной полезности местные органы власти сами решили, в какой степени исполнить государственную стратегию, и потому наблюдалось искажение и мутация политики, в реализации стратегий появились многочисленные альтернативные и дополнительные реакции, такие как недоступность местных финансов, недостаточность земли и т.п. Это серьезно сказывалось на результатах осуществления жилищных стратегий, качестве строительства доступного жилья, времени строительства и справедливости распределений. Во-вторых, механизм исполнений не готов. В том числе отсутствие планов строительства доступного жилья,

необоснованность механизма распределений доступного жилья и отставание механизма ежедневного контроля. В-третьих, механизм надзора не готов. Система жилищного обеспечения тесно связывалась с расходом бюджета, строительством и социальными благами, надзор ее исполнений является более важным. Но сейчас отсутствие законодательства в этой сфере привело к несовершенству механизма надзора и, как следствие, к коррупции. Наблюдается некоторое отставание в нормативной обеспеченности, в Китае почти все нормативные акты в жилищном обеспечении являются уведомлениями и решениями Госсовета, министерств и местных органов, законы еще отсутствуют, хотя именно это должно быть приоритетом в жилищной политике. В такой ситуации невозможно четко определить полномочия и обязанности центрального правительства и местных органов власти, ограничить полномочия властей, и, конечно, невозможно гарантировать справедливость в строительстве и распределении доступного жилья.

Официальный Интернет-сайт Международного союза квартиросъемщиков (International Union of Tenants) позволяет рассмотреть долю спроса на аренду жилья за рубежом, а так же социальный найм и куплю-продажу.

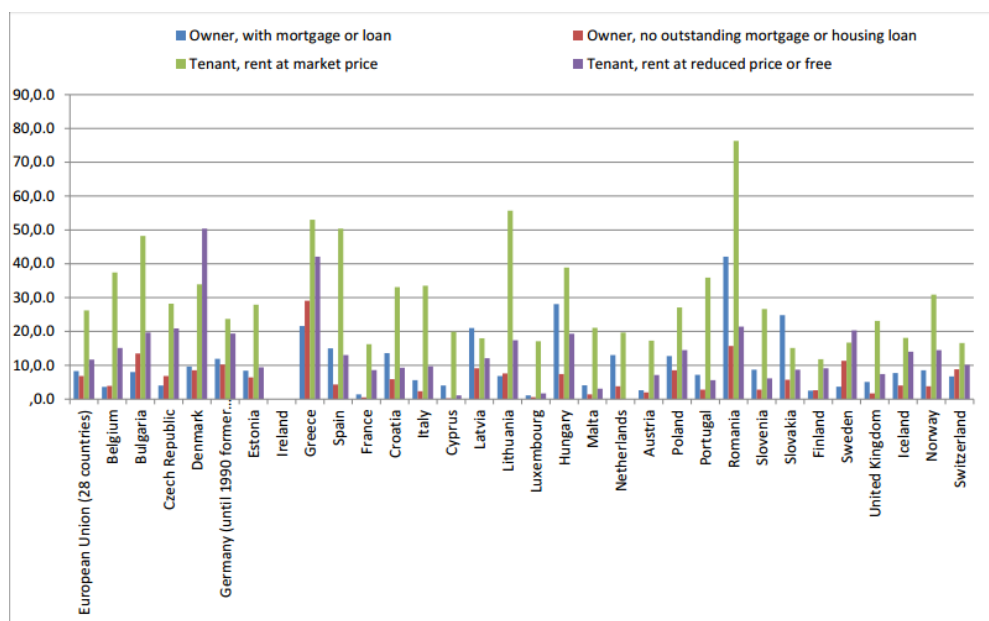


Рис.2.1. – Доля спроса на аренду жилья за рубежом 2011-2015 гг.

Источник [39]

По данным диаграммы можно выделить, что пиковые показатели рынка аренды жилья приходятся на такие страны, как Болгария, Греция, Испания, Румыния, Великобритания и Норвегия. Самая большая доля социального найма принадлежит Дании, также Греции и Швеции.

Рассмотрим подробнее Шведскую модель арендного жилья.

Мариэль Джулин, новый руководитель департамента жилищной политики Шведского Союза Нанимателей жилья[35], объясняет шведскую жилищную модель как SUT является членской организацией, состоящей из 530 тыс. домохозяйств- нанимателей жилья. По закону, главная задача - представлять шведских нанимателей в ежегодных переговорах по ставке найма как с государственными, так и с частными домовладельцами. Сегодня они представляют порядка 90% всех нанимателей. Также представляют интересы членов ассоциации в судах по таким вопросам, как повышение платы за наем или по другим правовым вопросам и проблемам, которые у них возникают с домовладельцем. SUT был создан в 1923 году, но первая,

по-прежнему действующая, зарегистрированная ассоциация нанимателей жилья была создана в 1915 году в городе Нюнэсхамне к югу от Стокгольма.

Ставка найма определяется рынком без вмешательства государства. Это делается посредством коллективных переговоров между тремя сторонами: местными представителями Шведского Союза Нанимателей и представителями государственных и частных наймодателей. Переговоры, как правило, имеют две отправные точки: стоимость квартиры в конкретном районе и изменения в стоимости строительства и управления жильем. Потребительская стоимость служит основой для переговоров о ставке найма и означает, что разница в стоимости между квартирами аналогичного стандарта и расположения должны отличаться не более чем на 5%. Споры между частными домовладельцами и нанимателями обычно решаются региональными судами по вопросам найма (Regional Rent Tribunals). Это центральный административный орган власти, управляемый председателем суда по вопросам найма и представителями государственных и частных наймодателей и нанимателей жилья. Споры между государственными наймодателями и нанимателями идут через отдельный арбитражный орган.

Система заключения коллективных договоров имеет преимущества для обеих сторон.[26]

- укрепляет переговорные силы жильцов, чьи позиции против домовладельцев были бы намного слабее из-за информационной асимметрии;
- коллективный договор для наймодателя – это экономически более выгодный способ ведения переговоров всего через одну инстанцию сразу для нескольких сотен или даже тысяч нанимателей;
- переговоры с каждым конкретным нанимателем будет гораздо более трудоемкими и дорогими.

Ставки держатся на одном уровне или в соответствии с темпами инфляции (например, с индексом потребительских цен). Рост может варьироваться в зависимости от того, сможет ли домовладелец продемонстрировать существенное улучшение жилищных условий. Такие улучшения выносятся на обсуждение. Последнее увеличение ставки найма составило 1,1% в среднем по Швеции.

Сегодня изменения в шведском наемном жилищном секторе наблюдается серьезный недостаток инвестиций в жилье. Жилье уже много лет находится на последнем месте в политической повестке дня, что также означает уменьшение государственных инвестиций, ведущих к дефициту жилья. С 1991 года в Швеции не было министра, отвечающего только за жилищный сектор. Швеция в настоящее время имеет большой приток иммигрантов и беженцев. «Новым» шведам нужно где-то остановиться.

Рост на 3% за три месяца, который становится информационным поводом публикаций – это максимум в повышении цен.

К примеру, средняя цена на элитное жилье в центре Стокгольма, по данным компании Maklarstatistik, составляет 62 тысячи крон (около 297 тысяч рублей) за квадратный метр.

«Цены на жилье в Швеции сейчас находятся на небывало высоком уровне», — заявил генеральный директор брокерской компании Fastighetsbyran (принадлежит Swedbank) Ларс-Эрик Нюквис.

Дешевизна жилья в Мальме связана с тем, что рынок недвижимости этого города пострадал от снижения цен на жилье в соседней Дании, а также там строится много домов, разъясняет Нюквист. В этом есть определенная доля лукавства. Большую роль в создавшемся «перекосе» цен сыграла государственная жилищная политика.

В 1965 году социал-демократическая партия Швеции предложила и начала реализовывать амбициозный план по созданию миллиона новых

единиц жилья. Тогда в стране жило 7,7 млн человек, и в Мальмё был построен один из самых больших высотных районов — «Русенгард».

План строительства был даже перевыполнен, но оказалось, что шведские рабочие не хотят жить в высотках, со временем они все разъехались. В 1980-х весь этот фонд заселили гастарбайтеры с Балкан и Греции. Сейчас в «Русенгарде» 80% из 24 тысяч местного населения — приезжие. Мужчины пьют крепкий кофе и не заказывают алкоголь, а женщины ходят в хиджабах и платках.

Аренда в Швеции тоже весьма доступна по российским меркам — месяц аренды трёхкомнатной квартиры в центре Стокгольма в среднем стоит 1,7 тысячи евро (68 тысяч рублей), в Мальмё — 1,3 тысячи евро, в Гётеборге такое жилье можно снять за 1,18 тысячи евро.

Снять жилье здесь достаточно легко: в стране около 21 % жилой недвижимости сдаётся в аренду частными лицами. Если не хватает денег на коммерческий найм, то можно обратиться за социальным жильем.

Соцжилье в Швеции предоставляют 300 компаний, в активе которых находится 850 тысяч объектов. Из 9,5 млн шведов около 1,4 млн человек пользуется социальным жильём, пояснила Ольга Овчинникова.

Но, как водится, есть свои исключения. «Арендное жилье» в центре Стокгольма очень востребовано, причина заключается в том, что правительство ограничило размеры месячной арендной платы, которую могут взимать владельцы жилья, поэтому цены оказались ниже тех, что люди на самом деле готовы платить. Он добавляет, что существенное различие между Россией и Швецией заключается в доле новостроек на рынке: в России их намного больше, чем в Швеции.

Одним из более приоритетных факторов функционирования рынка арендного жилья – это уровень трудоспособного населения.

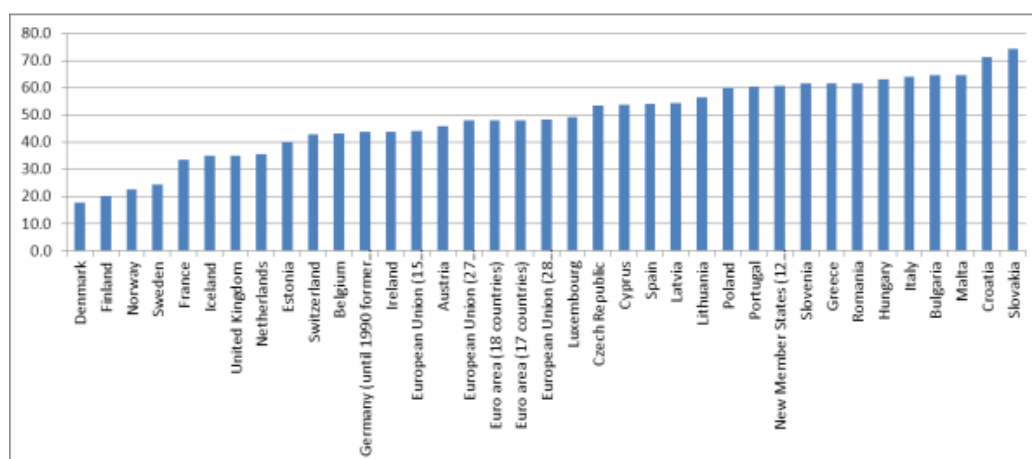


Рис.2.2. - Доля трудоспособного населения в возрасте от 18 до 34 лет, проживающих со своими родителями, 2011-2015 гг

Источник [39]

Как можно заметить по данным диаграммы, минимальная доля приходится на такие страны, как Дания, Финляндия, Норвегия и Швеция. Наибольшая – Болгария, Мальта, Хорватия и Словакия.

Дания, считающаяся жемчужиной Скандинавии, регулярно занимает верхние строчки рейтингов «самых» стран мира. Высокий уровень жизни в купе с низкой корруппированностью, обилие достопримечательностей и культурных событий, делают Данию весьма интересным местом для покупки недвижимости, как с целью инвестиций, так и для жизни.

Половина жителей предпочитает собственное жилье. Предпочтение датчане отдают одноэтажным и двухэтажным домикам в пригородах или за городом. Как и большинство европейцев, местные жители предпочитают для этого брать кредит. Обычная кредитная программа - кредит на 30 лет, со ставкой 4%. Государство, на время выплаты кредита, предоставляет местным заемщикам льготы по налогообложению. Дания – страна, которая жестко контролирует свой жилищный рынок. Недвижимость в Дании имеют право приобретать только резиденты – постоянные жители. Это правило распространяется даже на дачные домики.

Местные власти уже много лет успешно проводят в жилищном секторе социальную политику. Но что интересно, местные муниципалитеты собственного жилищного фонда не имеют. Попытка создать такой фонд у властей была, но кроме действительно бедных людей, в таком фонде никто не желать проживать. Но выход нашелся: муниципалитеты стали продавать такие дома местным жилищным ассоциациям, а последние, переводить эту недвижимость в режим социального фонда.

В социальном фонде жилого сектора проживает один миллион датчан. Местный принцип для этого фонда – реальная доступность и возможность проживания любому жителю страны, в независимости от его статуса в обществе и уровня дохода.

В первую очередь, социальное жилье рассчитано на малообеспеченных, пенсионеров, людей, имеющих ограниченные возможности. Но оно ориентировано и на местную молодежь. Благодаря именно социальному жилью, в Дании молодые люди в возрастной категории от 18 и до 30 лет, имеют возможность проживать отдельно от своих родителей. По этому показателю датчане первые в Европе. 87 процентов местной молодежи проживает отдельно от родственников.

По сложившейся практике, социальная недвижимость в Дании – собственность жилищных ассоциаций. Именно они являются основными управленческими структурами в секторе социального жилья. Создавая или покупая у муниципалитета комплексы социального жилья, в которые кроме самих жилых зданий, входит детский сад, спортивные площадки, прачечная и другие объекты бытового обслуживания, «общий дом» - отдельное здание для администрации и местом проведения встреч жителей комплекса для обсуждения общих вопросов, ассоциации являются фактически управляющими органами. Их деятельность контролирует местный муниципалитет и социальные органы.

По законодательству Дании, каждый человек может претендовать на социальное помещение для проживания. Став нанимателем, гражданин вправе проживать в предоставленном помещении столько времени, сколько пожелает, если он не нарушает установленных правил проживания и исправно оплачивает аренду. Единственное исключение – социальное жилье предоставленное студенту. По окончании учебы, такое лицо обязано выехать из помещения.

Жилищные ассоциации располагают различными видами социальной недвижимости. У нанимателя помещения имеется возможность улучшить условия, сменив одну квартиру на другую, или наоборот, все зависит от жизненной ситуации.

Датчанам удобнее участвовать в возведении социального сектора, чем приобретать собственное жилье в собственность, пусть даже через кредитные программы. Первый взнос будущего нанимателя – всего 2% от стоимости. Согласитесь, это немного в отличие от первоначального, который оплачивается при покупке помещения в кредит – 20%. Но даже эти 2% можно взять в качестве банковского кредита. Или попросит субсидию, поручительство для банка в муниципалитете.

На ассоциациях лежит задача предоставлять имеющиеся площади не только менее обеспеченным слоям, но и привлекать к себе жителей, представляющих средний класс общества. Для этого, в домах ассоциаций имеются не только квартиры класса эконом, но и относительно дорогие квартиры, предназначенные для состоятельных датчан. Чтобы имеющееся жилье имело возможность конкурировать с частным рынком аренды, дома постоянно модернизируются и ремонтируются.

Получение от государства субсидий на оплату аренды социальной недвижимости для Дании дело обычное. До половины нанимателей в Дании ее получают из местных бюджетов. Сумма предоставляемой субсидии

напрямую зависит от стоимости аренды и, соответственно, дохода нанимателя. Пенсионерам субсидии предоставляются по специально разработанным программам. В домах для этой социальной категории, удобные жилые помещения, имеются специальные дополнительные услуги.

Субсидируя нанимателей в социальном секторе, государства не забывает и об арендаторах частной недвижимости. В аренду свои жилые объекты сдают многие собственники, которые активны на рынке инвестирования в жилищное строительство. Это местные фонды, страховые и инвестиционные компании, частные инвесторы. Арендные отношения между сторонами сделки аренды – официальные и прозрачные. Дания не знает понятия «серые» сделки в арендных отношениях. Обстоятельством, которое будет полезно и для российской практики аренды, является установленное датским законодательством обязанность для собственников жилых помещений, сдавать их в аренду при условии, если собственник не проживает в нем сам. По мнению властей, жилое помещение должно быть использовано по назначению, а не простаивать. Более того, если арендатор прижил на условиях аренды в конкретном жилом помещении два года, то он имеет право на этих условиях проживать в нем постоянно.

Собственнику этого объекта жилой недвижимости надо очень постараться, чтобы выселить такого арендатора. Для этого собственнику необходимо доказать суду, что это жилье ему необходимо самому, и он просто не в состоянии его больше сдавать. Но суд в любом случае будет учитывать интересы арендатора, которые в стране охраняются законом.

Предоставление коммерческой аренды, для местного собственника недвижимости, не очень прибыльное занятие. Местные законы регламентируют арендные отношения очень строго. И даже регулируют цену арендных платежей, размер предполагаемой прибыли арендодателя. Это обстоятельство для российского арендодателя совершенно невероятная вещь,

но в европейских странах, а особенно в Дании – это явление обычное и с ним местные собственники не спорят.

Нередко арендаторы выкупают арендованные квартиры в домовладениях, создавая свои жилищные кооперативы. К этому их нередко подталкивают собственники домов, понимая, что избавиться от арендаторов по местному закону в ином порядке, у них не получится.

Жилищные кооперативы составляют в жилищном фонде Дании примерно 6%. В принципе, нормативное положение о кооперативах схоже с российским законодательством. Они тоже создаются местными жителями для возведения нового здания жилого назначения. Кооператив – собственник жилого здания, а члены кооператива – владельцами определенной доли в нем.

Обычно кооператив строит или покупает уже готовый дом в порядке кредита. Такие кредиты им предоставляют специально созданные кредитные агентства. Но первоначальный взнос – только на средства будущих собственников. Кооперативное жилье в Дании доступней, чем покупать собственное через ипотеку. Особенно развит этот способ приобретения жилья в столице Дании – Копенгагене.

Итак, можно сказать, власти вполне успешно справляются с жилищными проблемами, имея специальные социальные программы и предоставляя субсидии. Жилищный рынок для местного населения вполне доступен и позволяет даже молодежи иметь жилье в социальном секторе. Население может выбирать условия для проживания. А самое главное – датские власти успешней всех в Европе развили свой рынок социальной недвижимости, что дает возможность населению не оставаться без «крыши» в любой жизненной ситуации.

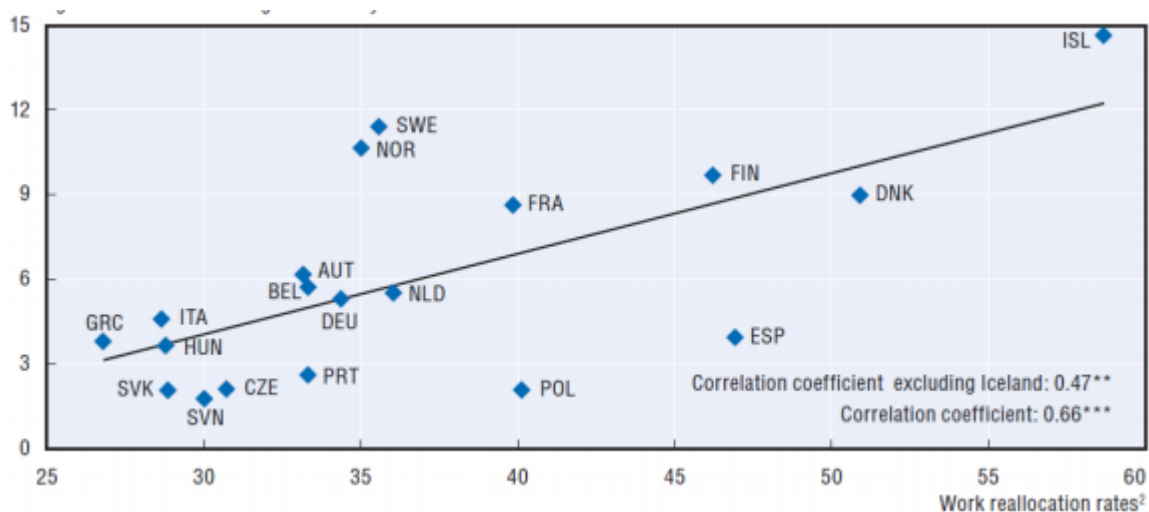


Рис.2.3. – Рейтинг уровня мобильности населения 2011 – 2015 гг

Источник [39]

Наивысший показатель мобильности представляет Исландия, далее Дания, Финляндия, Франция, Швеция и Норвегия. Наименьший показатель мобильности в Греции, Словакии, Словении.

По последним двум показателям Греция показывает низший рейтинг. Рассмотрим особенности функционирования рынка арендного жилья в Греции.

За последние годы многие инвесторы утратили интерес к рынку недвижимости Греции. Экономические проблемы в стране повлияли на снижение стоимости жилья, в то время как резко повысились налоги на дома. Но при этом новые исследования указывают на то, что у Греции есть шансы восстановить статус перспективного места для инвестирования средств в недвижимость за границей, которая сможет приносить высокую прибыль от аренды.³⁰

³⁰ Владельцы арендного жилья в Греции [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://www.domnamore.ru/novosti/show/vladelici-arendnogo-zhiliya-v-grecii-mogut-poluchati-visokij-dohod/>

Отчет о финансовой политике, представленный банком Греции³¹, содержит прогноз о дальнейшем снижении цен на жилую недвижимость в стране. Согласно этому прогнозу, стоимость жилья будет продолжать снижаться еще на протяжении нескольких кварталов. При этом было отмечено, что на рынке наблюдается снижение темпов падения цен, а также числа заключаемых сделок.

Стоит отметить, что за 2015 год жилая недвижимость в Греции в среднем утратила 5% своей стоимости. При этом, в 2014 году этот показатель составлял 7,5%. Всего же, начиная с 2008 года, падение цен на жилищном рынке страны составило 41,3%.

Свыше 480 отелей в Греции выставлены на продажу с большими скидками с декабря 2015 года. Так, некоторые из этих объектов можно приобрести менее чем за 250 000 евро. Для сравнения: дома с двумя спальнями в Лондоне стоят в два раза дороже. Всего такой недвижимости продается на сумму в 1,7 млрд. евро. Причина, по которой данные объекты выставлены на продажу по таким невыгодным для продающей стороны ценам, заключается в финансовом кризисе, который сделал этот бизнес убыточным.³²

Для более скорой продажи отелей, многими их владельцами в стоимость включена и полная меблировка. Отметим, что благодаря сравнительно низким ценам на недвижимость в Греции, наблюдается растущий интерес к ней со стороны иностранных покупателей.

В Греции планируют поднять налоги для собственников, кто сдает недвижимость в аренду. Владельцы квартир, которые зарабатывают на

³¹ Банк Греции прогнозирует дальнейшее падение цен [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://www.domnamore.ru/novosti/show/bank-grecii-prognoziruet-dalinejshee-padenie-cen-na-zhilie-v-strane/>

³² 480 греческих отелей выставлены на продажу [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://www.domnamore.ru/novosti/show/480-grechskih-otelej-vistavleni-na-prodazhu-so-znachitelinimi-skidkami/>

аренде в Греции €1000-2000 в год, с 2016 года должны будут платить повышенные налоги. Законопроект предусматривает, что доход от аренды в размере до €12 000 в год будет облагаться налогом в 15%. Собственники, которые зарабатывают от €12 000 до €35 000 должны будут платить 35%. С арендного дохода от €35 000 будут взиматься сборы, достигающие 45%.

Дарья Чащина из агентства Grekodom: «На сегодняшний день налоги на доход от аренды недвижимости в Греции не изменились. Налог исчисляется в зависимости от дохода. Если доход меньше, чем €12 000, то налог составляет 11%. Если доход выше €12 000, то налог составляет 33%. Мы не прогнозируем снижения спроса в связи с нововведением».

Вадим Дольменидис, представитель агентства Greece Invest: «Увеличение налогов вряд ли порадует инвесторов, но нужно учитывать, что в Греции далеко не все собственники вообще декларируют рентный доход. Особенно это касается краткосрочной аренды недвижимости частных собственников квартир, где занижение суммы практически не несет в себе финансовых рисков.»³³

Несложно предположить, что такое решение министерства финансов повлечет за собой снижение инвестиций в долгосрочную аренду и еще больший уход в тень доходов от краткосрочной аренды недвижимости, а именно этот рынок в последнее время активно набирает обороты благодаря увеличению спроса на проживание в частной собственности вместо отелей.

Рассмотрим основные макроэкономические показатели страны.

³³ В Греции планируют поднять налоги [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://prrian.ru/pub/32602.html>

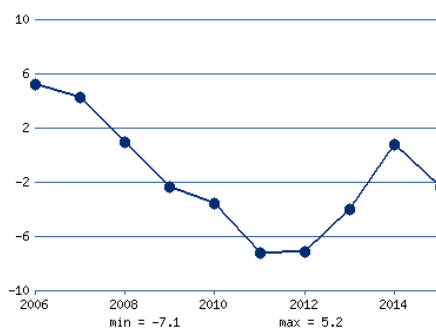


Рис. 2.4. Темпы роста ВВП Греции, %

Источник [39]

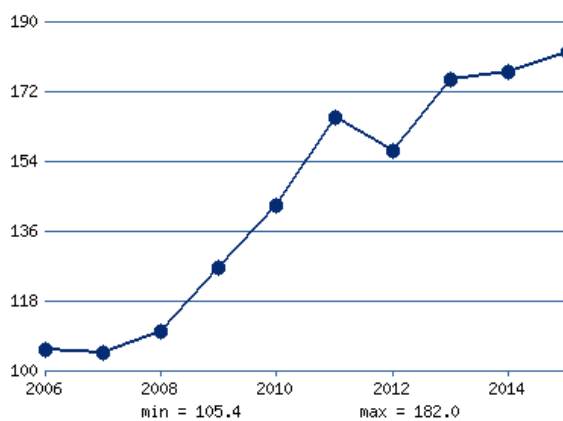


Рис. 2.5. Государственный долг Греции, % к ВВП

Источник [39]

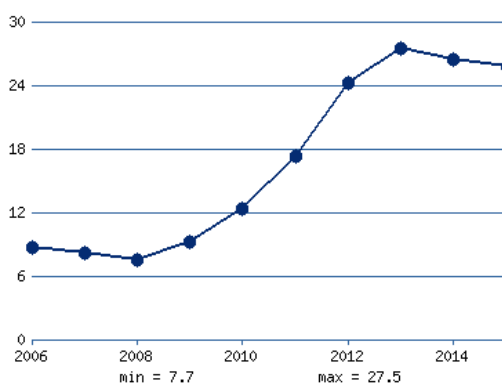


Рис. 2.6. Уровень безработицы Греции, %

Источник [39]

Как можно определить по трем макроэкономическим ключевым вышеуказанным параметрам экономика Греции находится в состоянии спада. Это фактически основной показатель снижения уровня развития и состояния рынка недвижимости страны.

По результатам анализа рынка недвижимости за рубежом по наиболее приоритетным факторам функционирования и регулирования можно сделать следующие выводы о том, что эффективные механизмы регулирования рынка недвижимости представляют такие страны, как Германия и Дания. Менее эффективные – Китай. Наихудшие – Греция. По результатам исследования, выявлено что отношения между государством и рынком играют очень важную роль в социально-экономическом развитии страны, являются основной проблемой современного общества и решающим фактором в развитии системы жилищного обеспечения. Ярким пример – государственное регулирование и активное участие на рынке недвижимости в Дании и противоположная ситуация на рынке недвижимости Китая.

2.2. Механизмы рынка аренды жилья в зарубежных странах

В странах, имеющих более развитый рынок жилья, минимальное государственное регулирование рынка недвижимости, высокий уровень развития экономики, а, следовательно, свободное ценообразование и высокую мобильность трудовых ресурсов доля жилого фонда, находящегося в аренде, выше.

То же самое касается и регионов рассмотренных стран, чем выше темпы экономического развития региона, тем больше процент жилья, предоставляемого в аренду, наоборот, в депрессивных и экономически отсталых регионах доля арендуемого жилья ниже. Например, в Аргентине доля арендуемого жилья в Буэнос-Айресе составляет 22,2%, в относительно благополучных южных регионах – 16-17%, в северных регионах с худшими экономическими показателями доля арендуемого жилья – от 3,1 до 5,9%.

Основной рынок долгосрочной аренды формируют столичные города и крупные индустриальные мегаполисы (как правило, это административные, культурные, финансовые и образовательные центры, месторасположение штаб-квартир крупнейших коммерческих организаций, обширный рынок вакансий в сфере строительства, обслуживания, торговли, туризма и т.д.). Основной контингент арендаторов – это студенты, иногородние и иностранные сотрудники организаций, внутренние и внешние мигранты, приезжающие в надежде найти хорошую работу, семьи с доходом, не позволяющим приобрести жилье в собственность. Характерные черты проявляются в таких городах как Нью-Йорк, Прага, Киев, Лондон, Буэнос-Айрес, Монреаль, Перт.

В Бразилии, например, в штате Сан-Паулу, являющемся экономическим, промышленным и финансовым центром, сконцентрировано

более 25% жилого фонда страны, в том числе около 30% жилья, сдающегося в аренду.

В целом для всех стран характерно:

- доля жилья, сдающегося в аренду выше в городах, чем в сельской местности;
- по возрастному и семейному положению большинство арендаторов – это люди в возрасте до 40 лет, одинокие или семейные пары без детей;
- рынок аренды тесно связан с рынком недвижимости и, как правило, повторяет его движение вверх или вниз с некоторым лагом (по некоторым оценкам 1-2 года).

В зависимости от исторически сложившихся условий владения и перераспределения жилого фонда арендодателями в основном выступают:

- государственные структуры (Китай, Украина, Чехия),
- региональные образования, штаты и территории (Австралия)
- муниципалитеты (США, Чехия, Великобритания),
- кооперативы (Чехия, Нидерланды, Канада),
- работодатели (Аргентина),
- общественные фонды и жилищные ассоциации (Великобритания, Нидерланды, Австралия),
- физические лица - собственники жилья и девелоперы (все страны).

Арендное жилье эконом-класса. Наибольшим спросом на рынке аренды жилья в зарубежных странах пользуются квартиры эконом класса, как своеобразная отправная точка, позволяющая получить приемлемый уровень удобства и комфорта отдельного жилья за сравнительно небольшие деньги (по сравнению с жильем бизнес и люкс классов), иногда даже за счет государства, компенсации части расходов (США, Австралия) или государственного регулирования арендной платы (Чехия). Применительно к Украине, доля жилья эконом-класса в совокупном спросе на аренду

жилплощади составляет порядка 80%, в то время как доля такого жилья в предложении составляет не более 10%. Различными являются и требования, предъявляемые арендаторами к характеристикам жилья в зависимости от исторических и культурных особенностей страны.[47]

В силу того, что арендаторы, как правило, стараются экономить на арендной плате, наибольшим спросом пользуются 1-2-х комнатные квартиры в многоквартирных домах. Например, в Канаде количество арендуемых квартир в 4,5 раза превышает количество арендованных отдельных домов.

Социальный и коммерческий найм. В англоязычных странах (Австралия, Великобритания, США, Канада) в силу исторической традиции и стремления сохранить социальную стабильность государство проявляет заботу об обеспечении жильем малоимущих слоев населения, предоставляя социальные квартиры без арендной платы (США), с дотацией на оплату коммунальных услуг (США, Канада) или с пособием на оплату аренды (Великобритания, Австралия). В случае если семья покидает категорию «малоимущих», она лишается дотации, а подчас и самого арендуемого жилья, куда въезжает следующая семья остро нуждающихся. В случае улучшения своего материального положения, бывшие арендаторы социального жилья сами стремятся быстрее перебраться в район или жилой дом, который соответствует их новому социальному статусу. [32]

В Чехии – в силу того, что при переходе к рыночным отношениям Правительство отказалось от бесплатной передачи жилых помещений в собственность – часть городского населения оказалась в роли арендаторов квартир, которые были в свое время получены от государства бесплатно. Граждане, проживающие в домах, принадлежащих государству, составили контингент социального найма, поскольку цена аренды в таких домах устанавливается Правительством. Часть граждан, проживавших в домах, которые были возвращены по реституции бывшим владельцам, попала в

категорию коммерческого найма, в котором срок аренды устанавливается по согласованию сторон, а уровень арендной платы сверху ограничен Правительством. В данном случае говорить о каких-либо существенных различиях социальной и коммерческой аренды кроме цены и срока контракта не имеет смысла.

Уровень предложения жилья на рынке и исторически сложившаяся культура взаимоотношений арендатора и арендодателя определяют уровень обустройства наемного жилья. В развитых странах жилье, как правило, сдается полностью меблированное или как минимум оборудованное кухонной мебелью.

Управление арендуемым жильём. Подтверждая общую тенденцию рыночной экономики, что государство является неэффективным собственником и управленцем принадлежащего ему жилого фонда, в большинстве стран прослеживаются две тенденции: во-первых, передача государственного жилья в частные руки (Великобритания); во-вторых, передача управления государственным жильем на уровень региональных и муниципальных властей (Чехия, Канада, Австралия).

Домами, находящимися в собственности муниципалитетов (США), управляют департаменты муниципального жилья через управляющие компании (чаще всего тоже муниципальные), или специальные жилищные ассоциации, находящиеся под контролем муниципалитета. Никаких форм самоуправления жильцов в таких домах не существует.

В Канаде после сокращения государственной программы строительства социального жилья в 80-е годы прошлого столетия, управление социальным фондом жилья было передано на уровень провинций и даже муниципалитетов. В этих условиях для сохранения арендуемого жилищного фонда к управлению жильем были привлечены общественные ассоциации и кооперативы («третий сектор»), которые смогли привлечь государственные и

частные инвестиции. Модель частно-государственного партнерства оказалась в данных условиях наиболее работоспособной.

В секторе коммерческого найма в Канаде распространено объединение арендаторов в общины или кооперативы, которые управляют арендуемым жильем, осуществляют расчеты с арендодателем и коммунальными службами, оказывают финансовую поддержку членам общины. Размер арендной платы членов кооператива определяется общим собранием в зависимости от материального положения арендатора. Часть кооперативов получает государственные субсидии на покрытие расходов.

В многоквартирных домах Австралии (коммерческая аренда) существует нечто вроде домоуправления, состоящее обычно из пенсионеров, проживающих в том же доме, которое очень внимательно следит за порядком в доме и во дворе. У каждого домоуправления – свои правила и стандарты, которым должны подчиняться все жильцы, включая и арендаторов. Помимо «домоуправления» за состоянием квартиры следит также агентство, через которое осуществлялась сдача жилья в наем.

В Великобритании в период с 1971 по 2006 год доля арендуемого муниципального жилья в общем объеме жилищного фонда сократилась с 31 до 19%. С конца 70-х британское правительство активно поощряет приватизацию муниципального жилого фонда. Роль муниципалитетов и других форм местной власти в управлении жилым фондом неуклонно снижается. В конце 1980-х правительство развернуло масштабную программу перевода социального жилья от муниципалитетов к жилищным ассоциациям. С 1988 по 2007 год по такой схеме в Англии было переведено более 1,1 млн. единиц жилья. Появился специальный термин "зарегистрированный социальный домовладелец" (Registered Social Landlord, RSL), под которым подразумевается широкий диапазон организаций, предоставляющих субсидируемое жилье — от приютов и домов престарелых

до крупных жилищных ассоциаций с тысячами домов в управлении, в том числе переданные от муниципалитетов. Частный (коммерческий) фонд арендного жилья управляется непосредственными домовладельцами.

Аккредитация арендодателей - домовладельцев в Великобритании позволяет самим домовладельцам лучше управлять собственностью, получая информационную и организационную поддержку со стороны местных властей. Аккредитация также стимулирует арендодателей поддерживать недвижимость в надлежащем состоянии (оцениваются как сами домовладения, так и собственники).[29]

Около 2,3 миллиона сдаваемых в аренду жилищ (примерно 35% всего жилого фонда Нидерландов) находится в ведении корпораций и жилищно-строительных объединений. Эти корпорации являются частными предприятиями, выполняющими общественные функции по управлению арендуемым жильем.

Три основных типа арендуемого жилья по признаку принадлежности (государственное, кооперативное и частное) определили и соответствующих управляющих: органы власти, кооперативы и собственно владельцы жилья. Решения в кооперативах принимаются, как правило, большинством голосов, в том числе вопросы ремонта, заключения договоров с коммунальными службами и приема новых членов.

В некоторых городах Китая существуют так называемые квартиры гостиничного обслуживания, являющиеся более дешевой альтернативой гостиницам, управляемые и обслуживаемые централизованно. Как правило, принадлежат они девелоперам. Комнаты оборудованы мебелью, бытовыми электроприборами, постельными принадлежностями и посудой. В стоимость аренды могут входить услуги прачечной.

В Китае, Украине, Бразилии, Аргентине профессиональное управление сдаваемым в аренду жильем практически не развито из-за слабости рынка аренды.

По данным приведенного выше исследования «Эксперт РА»[28], государственное участие на рынке аренды в основном проявляется в следующих сферах:

- регулирование арендной платы (Чехия, США, Аргентина);
- субсидирование малоимущих (США, Великобритания, Австралия) или предоставление им в аренду социального жилья (США, Австралия);
- субсидирование арендодателей, предоставляющих жилье малоимущим (США);
- предоставление кредитов на оплату залога за аренду, на оплату аренды, погашение задолженности (Австралия);
- контроль использования арендованного социального жилья (США, Чехия, Австралия);
- регулирование развития рынка аренды фискальными методами (Украина, Чехия);
- привлечение общественных организаций и кооперативов для управления арендуемым социальным жильем (Нидерланды, Канада, Великобритания);
- выделение на льготных условиях земельных участков для строительства жилых многоквартирных домов для социальной и коммерческой аренды (США, Китай, Украина, Бразилия);
- прямой запрет на сдачу в аренду жилья отдельным категориям граждан (Чехия, Австралия);
- субсидирование строительства жилья для социального найма (Канада, Чехия, Китай);

- привлечение частных инвесторов к строительству арендуемого жилья на условиях его последующего перевода в частную собственность (Чехия);
- организация фондов финансирования строительства и сдачи жилья в наем (Бразилия, США).

Многие из этих государственных мер могут и должны быть применены и в России.

С точки зрения исследования положительного и отрицательного опыта государственной поддержки рынка доступной аренды наибольший интерес представляет опыт Канады, Аргентины и США. Как правило, государство приступает к активному регулированию арендных отношений под угрозой социальных потрясений вследствие кризиса на жилищном рынке или гиперинфляции. Во многих американских городах, существуют ограничения на рост цен сдаваемого в аренду жилья. Эти ограничения появились в 1970-х, когда в США отмечался резкий рост инфляции. Например, согласно законодательству Нью-Йорка, владельцы жилья могут повышать арендную плату не более чем на 2,5% каждые 12 месяцев.

В Канаде в 70-90-е годы прошлого столетия жилищная политика менялась под воздействием смены политических партий в руководстве страны. Социальная жилищная политика в середине 80-х сменилась на жесткие рыночные отношения. Сократилось бюджетное финансирование строительства доступного жилья, рынок недвижимости стал сужаться, резко возросла стоимость аренды. Арендаторы с низким уровнем доходов вынуждены были покинуть свои дома. Развитие в стране частного-государственного партнерства в сфере строительства и эксплуатации жилья позволило постепенно изменить ситуацию в лучшую сторону. В настоящее время достоин внимания опыт канадских провинций, правительство которых в партнерстве с девелоперами, общественными ассоциациями и

кооперативами создает условия для строительства и сдачи в наем доступного жилья.

В рамках программы доступного жилья власти Нью-Йорка выделяют землю для строительства (в основном, на месте закрывшихся промышленных предприятий и портовых сооружений) и создают механизмы для привлечения частных инвесторов в создание недорогого жилья. Кроме того, через специальный фонд власти собираются потратить \$200 млн. на приобретение земли и зданий, находящихся в частных руках. После того, как эти здания будут конвертированы в доступное жилье, около 30 тысяч квартир будет продано частным инвесторам или непосредственно малообеспеченным семьям. Стоимость аренды и приобретения жилья в рамках этой программы будет субсидироваться.

Особые надежды мэр Нью-Йорка возлагает на застройку прибрежной полосы Квинса. На 24 акрах он намерен воздвигнуть самый большой из возведенных за последние 30 лет жилищный комплекс для среднего класса. Пять тысяч квартир этого комплекса будут предназначены для семей, зарабатывающих от 60 до 145 тысяч долларов в год, а стоимость аренды будет колебаться в пределах от 1,200 до 2,500 тысяч долларов в месяц.

ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ

3.1. Общая характеристика факторов регулирования рынка недвижимости в России

При оценке состояния и перспектив рынка недвижимости определяющее значение имеет понимание общеполитической ситуации, состояния мировой экономики и экономического положения страны. Инвестиционный, строительный и любой другой бизнес (как создающий объекты недвижимости, так и использующий недвижимость) в значительной степени зависит от внешних факторов влияния (товарные рынки, спрос на материалы и продукцию, курсы валют, активность покупателей и продавцов, покупательная способность, трудовые и финансовые ресурсы и возможности, налоговая система, безопасность, сохранность собственности, инфраструктура бизнеса и мн. другие). Все факторы бизнеса формируются окружающей средой: политическим и социально-экономическим положением региона, зависящим от положения страны, на которое, в свою очередь, оказывает влияние мировая политика и глобальная экономика. Для анализа влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости следует:

- разделить всю совокупность вероятных факторов на внешние (влияние мировой экономики) и внутренние (состояние национальной экономики),

- выявить и оценить основные экономические показатели факторов и степень их воздействия на рынок,
- оценить причины и следствия отрицательного и положительного воздействия факторов на рынок.

Валовой внутренний продукт по паритету покупательной способности (ППС) Российской Федерации вырос с 2005 по 2014 год (последние опубликованные годовые данные) с 1,6967 до 3,577 \$ трлн. в год.










№	Страна	2012	2013	2014
1	 КНР	15154	16585	18088
2	 США	16155	16663	17348
3	 Индия	6256	6796	7411
4	 Япония	4547	4695	4767
5	 Германия	3557	3630	3748
6	 Россия	3398	3498	3577
7	 Бразилия	3082	3218	3276
9	 Франция	2488	2545	2591
10	 Великобритания	2375	2454	2569
12	 Италия	2112	2110	2135
13	 Республика Корея	1625	1699	1784
14	 Саудовская Аравия	1467	1531	1610
15	 Канада	1479	1533	1596
16	 Испания	1520	1526	1572
17	 Турция	1368	1448	1515
23	 Польша	883	913	960

Рис 3.1. - Валовой внутренний продукт по паритету покупательной способности

Источник [39]

GDP based on PPP share of world total (англ.). IMF
(October 2015). Проверено 30 декабря 2015.

Доля крупнейших 15 стран в общемировом ВВП (по ППС) по данным МВФ^[1]

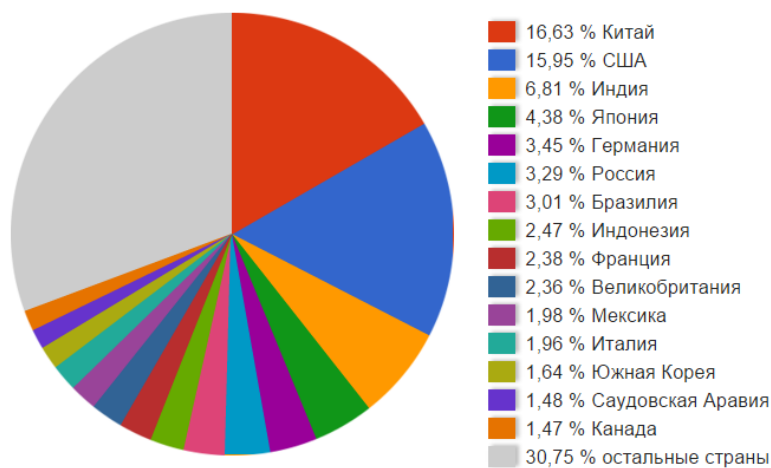


Рис.3.2. – Доля крупнейших 15 стран в общемировом ВВП по данным МВФ
Источник [39]

Растёт ВВП (по ППС) на душу населения:

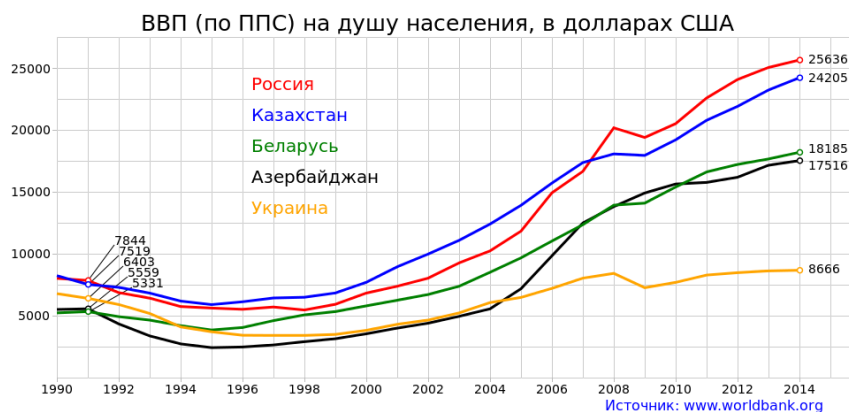


Рис.3.3. – ВВП на душу населения, в долларах США
Источник [39]

Растут основные фонды:

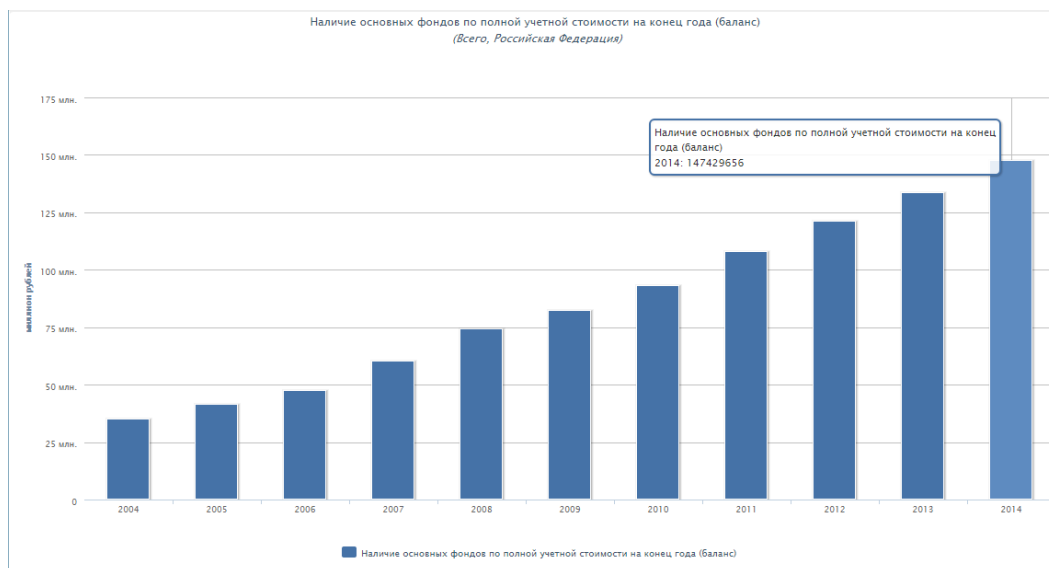


Рис. 3.4. Наличие основных фондов по полной учетной стоимости
Источник [39]

Однако с 2013 года начало снижаться Валовое накопление (приобретение за вычетом выбытия новых и существующих основных фондов; затраты на улучшение непроизведенных материальных активов):

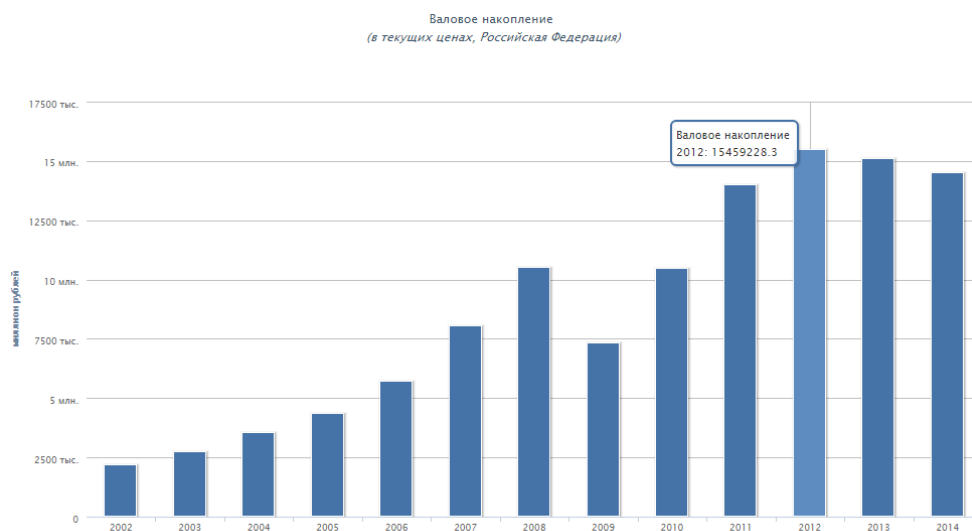


Рис. 3.5. Валовое накопление

Источник [39]

2015 год показывает снижение ВВП практически по всем отраслям:
ВВП России нарастающим итогом на 01.10.2015 года.

С 2014 года начали снижаться реальные доходы населения при
абсолютном росте:

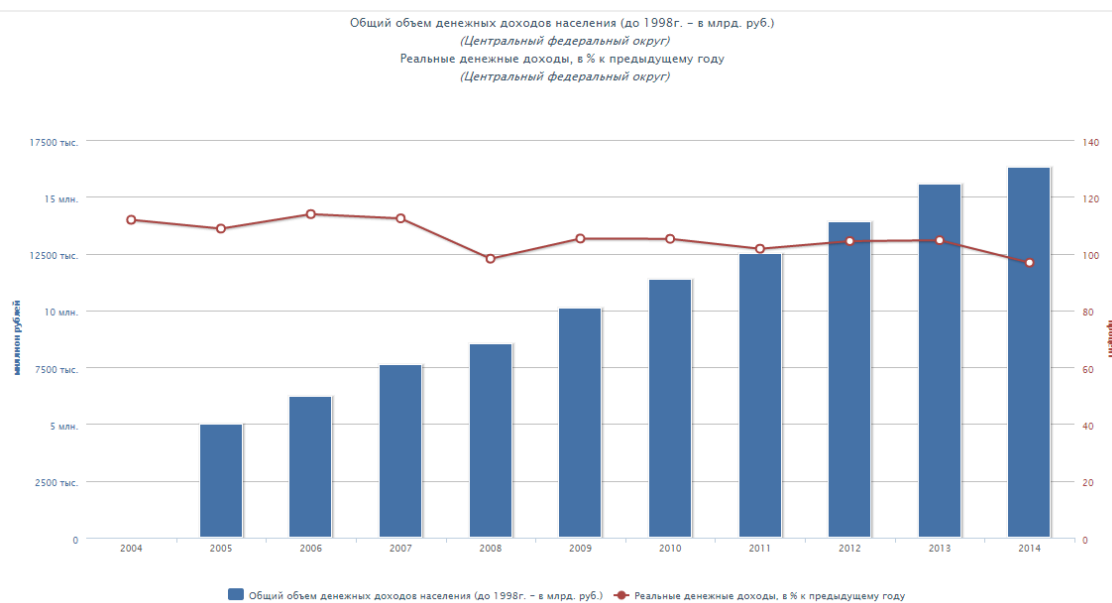


Рис. 3.6. Реальные денежные доходы, в % к предыдущему году

Источник [39]

До 2014 года средние доходы на душу населения несколько опережали
инфляцию, а с 2014 года инфляция превысила среднедушевые доходы :

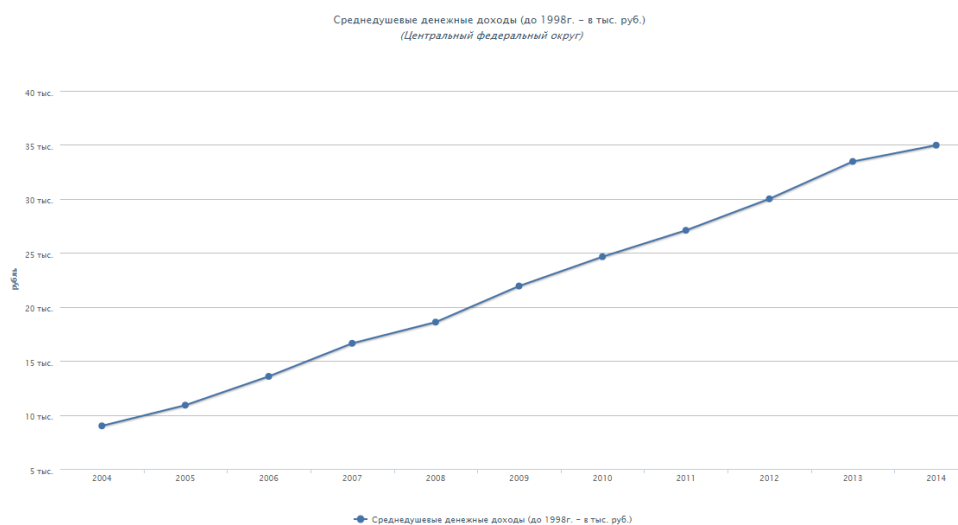


Рис. 3.7. Среднедушевые денежные доходы

Источник [39]

За период с 2002 года выполнены и воплощаются более пятидесяти государственных программ по развитию реальных секторов экономики, науки и технологий, социальной сферы, образования и культуры как отраслевой, так и социальной направленности. Крупнейшие из них: Программа "Жилище", "Чистая вода" на 2011 - 2017 годы, "Культура России (2012-2018 годы)", "Развитие водохозяйственного комплекса Российской Федерации в 2012-2020 годах", «Устойчивое развитие сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 года», «Развитие мелиорации сельскохозяйственных земель России на период до 2020 года», "Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2006 - 2015 годы", "Культура России», "Предупреждение и борьба с социально значимыми заболеваниями", "Охрана озера Байкал и социально-экономическое развитие Байкальской природной территории на 2012- 2020 годы", "Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011 - 2018 годы)", «Развитие транспортной системы России», "Модернизация Единой системы организации воздушного движения

Российской Федерации (2009 - 2020 годы)", "Повышение безопасности дорожного движения в 2006-2012 годах", "Дети России" на 2007-2010 годы, Программа "Мировой океан", "Создание системы базирования Черноморского флота на территории Российской Федерации в 2004-2020 годы", "Снижение рисков и смягчение последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в Российской Федерации до 2010 года", "Развитие уголовно-исполнительной системы», Программы развития технологий: "Глобальная навигационная система", "Развитие гражданской морской техники", "Развитие гражданской авиационной техники России", "Электронная Россия (2002-2010 годы)", Федеральная космическая программа России, "Развитие российских космодромов", "Развитие атомного энергопромышленного комплекса России", "Исследования и разработки по приоритетным направлениям развития научно-технологического комплекса России", "Совершенствование федеральной системы разведки и контроля воздушного пространства Российской Федерации (2007- 2010 годы)", "Национальная технологическая база", "Развитие инфраструктуры nanoиндустрии в Российской Федерации", "Развитие электронной компонентной базы и радиоэлектроники", а также программы развития территорий (Калининградской области, Ингушетии, Дальнего Востока и Забайкалья, Курильских островов, Юг России, "Социально-экономическое развитие Республики Крым и города Севастополя до 2020 года").

Таблица 3.1.

Направления федеральных целевых программ

Направления федеральных целевых программ	Запланировано в бюджете на 2016 год, млн. руб.
Развитие высоких технологий	256 647,4769
Федеральная космическая программа России на 2016 - 2025 годы (проект)	104 548,99
Жилье	32 122,25
Транспортная инфраструктура	351 072,45
Дальний Восток	29 063,09
Развитие села	24 700,54
Социальная инфраструктура	68 751,03
Безопасность	51 183,28
Развитие регионов	163 314,27
Всего	990 280,73

Источник: [31]

Как видим, с 2002 года в стране принимаются комплексные меры социально-экономического развития. Практически по всем основным экономическим показателям России до 2015 года наблюдался последовательный рост. Поэтому внутренних причин экономического кризиса нет.

Но, вероятно, итоги 2015 года по многим показателям будут менее позитивными. Уже по итогам за 9 месяцев 2015 года ВВП России снизился

по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 3,7 %. Все отрасли, за исключением сельского хозяйства и добывающих отраслей, показали снижение:

Таблица 3.2.

Доля в ВВП, %

	Снижение по сравнению с аналогичным периодом 2014 года	Доля в ВВП, %
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах всего:	-3,7	100
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	+2,2	4
добыча полезных ископаемых	+1,8	10,3
обрабатывающие производства	-3,3	15,6
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1	3,4
строительство	-6,8	6,5
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	-8,9	17,4
транспорт и связь	-1,8	8,7
финансовая деятельность	-3,5	5,3
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставл. услуг	-5,9	12,2

Источник[31]

По предварительным данным инфляция за 2015 год составляет 12,91 %.

С 2012 года под влиянием мирового финансового кризиса, начавшегося в 2008 году, стало проявляться снижение Валового накопления и снижение реальных доходов населения.

Как указывалось выше, в основе возникших негативных тенденций лежит проблема мировой экономики, связанная со спекулятивным характером глобальной финансовой системы, с бесконтрольной финансиализацией мировой экономики в целом и национальных экономик.

Дисбаланс российской экономики в сторону добывающих отраслей, сложившийся за всю историю России, – это результат участия в международном разделении труда, что является абсолютно нормальным и естественным процессом в мировой экономике при условии справедливых и сбалансированных международных отношений. И даже во времена СССР, когда страна сделала колоссальный рывок в направлении индустриализации, развития энергетики, науки и технологий, страна не смогла избавиться от сырьевой зависимости. В постсоветский период практически все в стране, включая элиту, поверили в «светлое капиталистическое будущее» и доверились лидерам мировой капиталистической системы, сочтя, что рука рынка все уравнивает, все отрегулирует, стимулирует качество продукции, производительность труда и экономический рост, равные передовым странам. Но 90-е годы 20-го столетия принесли России огромный ущерб и катастрофическое падение всей экономики. После дефолта 1998 года в критический для России период был назначен премьер-министр РФ Примаков Евгений Максимович. Всего за 8 месяцев он усилил роль государства в экономике, повысил исполнительскую дисциплину, стал предпринимать меры по удалению от государства олигархов, разоривших за короткое время страну. И это имело потрясающий экономический успех.

Примаков говорил: «У нас все надеялись на рынок, а рынок не может сам решить проблему перевода экономики на инновационные рельсы». С 2000 по 2008 год было восстановлено влияние государства на формирование экономических структур. Страна не только сократила внешний государственный долг с 158,7 млрд.долл. до 40,6 млрд. долл., но и нарастила резервы в размере почти 166 млрд.долл.на 01.01.2015 года, став страной-кредитором. На 30 июня 2012 года США были должны РФ 2,98 % всего своего госдолга, или 157,8 млрд долларов.

Сегодня в условиях обрушения мировых цен на продукцию добывающих отраслей Россию практически искусственно поставили в ряд стран, несущих значительные потери от мирового разделения труда, от такой специализации.

Таким образом, сложившиеся проблемы – это проблемы не экономические, а исключительно политические, вытекающие из геополитических притязаний запада, прежде всего США. Влияние политических факторов (санкции против России, события на Украине, на Ближнем Востоке, в Северной Африке и другие менее заметные), на экономику России в сложившемся противостоянии предсказать невозможно.

В такой ситуации относительно перспектив частной собственности и рынка недвижимости можно утверждать, что:

1. Конституция и законодательство Российской Федерации защищают все права собственности, в том числе, право частной собственности на землю и другие объекты недвижимости.
2. В России сформировалось прочное государство, защищающее конституционные права и интересы граждан, а также частных и общественных организаций.
3. В России сложилась устойчивая структура национальной экономики, стабильная финансовая система, приняты и

воплощаются в действие государственные программы по совершенствованию отраслей экономики и социальных отношений в стране. Создаются условия для развития реального сектора экономики. Выделяются на всё это значительные средства.

4. Причин значительного падения цен на объекты недвижимости в России нет. Возможна некоторая коррекция (незначительное снижение) рыночных цен (прежде всего, жилой недвижимости), завышенных в предыдущие годы на отдельных рынках (в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой), в пределах себестоимости строительства и разумно минимальной нормы прибыли инвестора. Недвижимость сохраняет свою роль, как способ сбережения и накопления капитала.
5. Причин роста цен на недвижимость нет, в силу снижения реальных доходов населения и доходов бизнеса.
6. Наблюдается в течение всего 2015 года и предполагается в первой половине 2016 года снижение спроса и активности на рынках недвижимости (от меньшей активности – к большей):
 - земельных участков сельскохозяйственного назначения,
 - земельных участков промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов для размещения объектов производственного, складского и коммунального назначения,
 - объектов производственной недвижимости,
 - объектов складской недвижимости,
 - земельных массивов земель населенных пунктов,
 - индивидуальных жилых домов,
 - объектов административной (офисной) недвижимости,

- объектов торгово-развлекательной недвижимости и недвижимости общественного питания, квартир

Рассмотрим внутренние факторы – динамику рынка недвижимости.

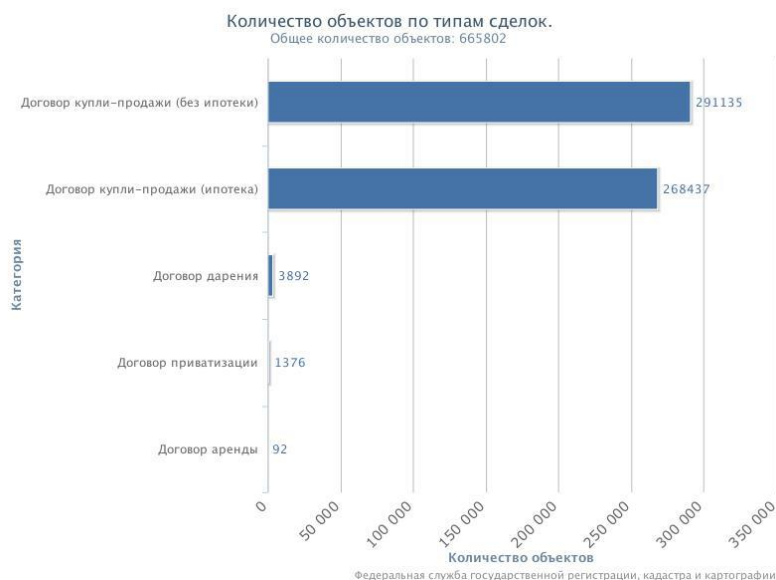


Рис. 3.8. Количество объектов по типам сделок по Тюменской области

Источник [34]

На текущим момент можно наблюдать четкую тенденцию преобладания на рынке сделок купли-продажи и ипотечного кредитования.

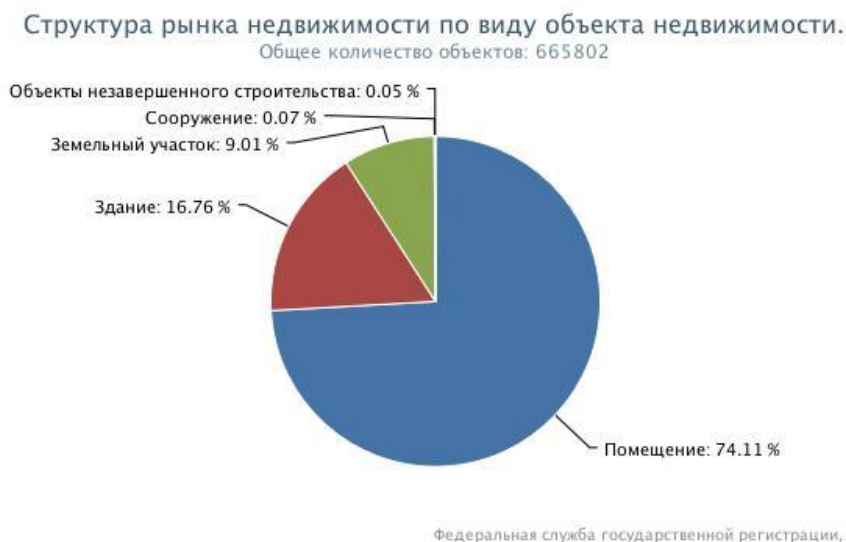


Рис.3.9. – Структура рынка недвижимости по виду объекта

Источник [34]

Диаграмма по назначению объекта недвижимости показывает, что основная доля сделок с недвижимостью приходится на жилые помещения.



Рис. 3.10. – Статистика рынка недвижимости по типу сделки, шт

Источник: составлено автором.³⁴

На данный момент только 20% собственников жилья практикуют законную сдачу квартиры в аренду, остальные же действуют в обход закона, не выплачивая налоги.³⁵

³⁴Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа:https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn!/ut/p/c4/04_

³⁵ Аренда жилья в Москве <https://skn1.ru/news/arenda-zhilya-v-moskve/>

Власти предпринимают жесткие меры для наказания «теневых» арендодателей. В текущем году налоговая служба РФ ввела в действие «горячую» телефонную линию, по которой все сознательные россияне могут предоставить сведения о случаях незаконной аренды жилья. Так же усилен контроль «теневой» аренды со стороны участковых.

Не смотря на столь активные меры, власти с сожалением признают, что сигналов о том, что имеются случаи нелегальной аренды, мало. К тому же, это всего лишь привлечет внимание налоговых инспекторов к данному субъекту и его собственности, но привлечь его к ответственности можно будет только при наличии договора о найме с подписями сторон, акта приема-передачи, расписки о получении денежных средств за аренду и т. д. Осуществить сбор всей необходимой правовой документации будет не просто, но если все же удастся это сделать, то нарушитель закона будет наказан по всей строгости.

Как сообщают власти, нелегальный арендодатель обязан выплатить всю задолженность за указанный период с учетом пени за просрочку и 20%-ного штрафа от неуплаченной суммы налогов. Если в последствие тот же гражданин будет вновь пойман на этом же нарушении, то штраф увеличивается вдвое.

Отметим, что далеко не всегда можно будет «отделаться» просто выплатой штрафа. Например, если неуплата налогов от нелегальной аренды достигла «особо крупных размеров», т. е. суммы в 1,5 млн. рублей, то максимальное наказание за это нарушение может составить и 3 года лишения свободы. Подобные случаи уже практиковались в России.

Не смотря на все попытки властей, ситуация пока лучше не становится. В настоящее время уровень жизни наших граждан не всегда настолько хорош, что они будут добровольно расставаться с лишними доходами даже под угрозой наказания. Однако, те, кто все же не захочет расставаться

со свободой и огромными средствами для оплаты всех штрафов, все же могут перейти на сторону легальной аренды, на что и надеются федеральные власти.

Существующий рынок аренды в значительной мере является «серым» – арендодателями в основном являются обычные люди, получившие сдаваемое жилье по приватизации. Хозяева квартир в большинстве не заинтересованы в заключении договоров аренды, их регистрации и уплате подоходных налогов. В результате, во-первых, арендатор, по сути, является бесправным существом, которого могут попросить съехать в любой момент или которому могут постоянно поднимать арендную плату, и во-вторых, в этом 3 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.

3.2. Механизмы, возможности и направления реализации арендного жилья в России

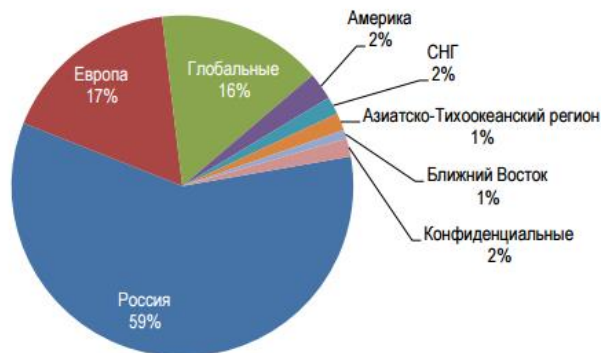
Эксперты отмечают падение спроса — на одного квартиросъемщика приходится до 20 предложений аренды. У тех, кто снимает жилье эконом-класса, сократились доходы, часть мигрантов уехала, многие из тех, кто снимал дорогие апартаменты, покинули Россию.

Собственники арендного жилья вынуждены снизить стоимость предлагаемого жилья. Согласно исследованию портала Domofond.ru, за первый квартал 2016 года стоимость аренды однокомнатных квартир в России в среднем снизилась на 2% (с 15 043 руб. в четвертом квартале прошлого года до 14 743 руб.). За год падение составило 6% (по сравнению с первым кварталом 2015 года). Стоит отметить, что эти цифры отражают только ту цену, которую изначально выставляли, в ходе торгов нередко ее удавалось еще снизить.³⁶ Что способствует необходимости урегулирования рынка предложения жилой недвижимости.

Рассмотрим фактор уровня инвестиций.

³⁶ Аренда дешевле на мигрантах [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: http://www.gazeta.ru/business/realty/2016/04/12_a_8174027.shtml

Инвестиции в недвижимость по странам происхождения в 2004- 2013



Источник: JLL

Рис.3.11. – Инвестиции в недвижимость по странам происхождения
Источник [34]

В целом, доля покупок, совершенных российскими инвесторами за последние 10 лет, составила 59% от общего объема, что стало хорошей поддержкой уровня ликвидности на российском рынке недвижимости, в то время как иностранцами было куплено 39%. Новые участники рынка и зарубежные инвесторы часто воспринимают российский рынок коммерческой недвижимости как недостаточно прозрачный и подверженный более высоким рискам по сравнению с западноевропейскими странами. В некоторых случаях это объясняет нежелание иностранных участников выходить на российский рынок.

Примечательно, что годовой объем иностранных инвестиций в среднем до и после кризиса изменился незначительно, хотя, при увеличении количества инвестиционных продуктов, сделок могло бы быть больше. В России до сих пор наблюдается нехватка качественных проектов, особенно на продажу, ведь большинство собственников предпочитают получать доход от актива, чем просто его продавать. В то же время россияне после кризиса

стали более активными, так как на рынке появилось большое количество привлекательных для инвестиций объектов.



Рис.3.12. – Типы инвесторов в России

Источник [34]

Большинство покупок на российском рынке было сделано как публичными, так и частными девелоперами и компаниями по работе с недвижимостью, а также частными компаниями, фондами, финансовыми организациями. До кризиса девелоперы, как публичные, так и частные, активно покупали объекты, следом за ними по объему сделок шли фонды, частные компании и финансовые организации. После кризиса публичные девелоперские компании стали менее активными, а остальные группы инвесторов усилились, в особенности правительство и частные инвесторы, по причине наличия на тот момент свободных средств для инвестирования. Активность всех других групп была поддержана беспрецедентным уровнем доступности финансирования в России. До кризиса иностранные публичные девелоперы и компании по работе с недвижимостью (включая Eastern Property Holdings, Meinl, Raven Russia, Immoeast, Orco Property Group, Sponda, AFI Development и другие) были активнее своих российских коллег. После кризиса, активность российских частных девелоперов и компаний по

работе с недвижимостью (включая группу компаний «Ташир», O1 Properties, холдинг «Финстрой», FORTGROUP и другие) стали преобладать над деятельностью иностранных коллег.

Как уже было отмечено, в Германии строительством арендного жилья занимаются сугубо частные компании. Государство к этому процессу не имеет никакого отношения и пополняет свой бюджет лишь за счет подоходного налога, который выплачивают арендодатели.

Иностранный капитал можно привлечь при помощи аукционов на продажу прав аренды на землю и соглашений с представителями муниципалитетов. Об этом со ссылкой руководителя Госстроя Андрея Шишкина сообщает РИА Новости.³⁷

По словам Андрея Шишкина, Федеральное агентство по строительству и ЖКХ (Госстрой) планирует сотрудничество с инвесторами из-за рубежа в вопросах жилищного строительства, в том числе и при реализации проектов арендного жилья.

Однако, как отметила начальник отдела стратегического консалтинга компании Jones Lang LaSalle Юлия Никуличева, иностранные компании пока с осторожностью подходят к инвестированию в российские проекты. По мнению эксперта, привлечь к строительству арендного жилья зарубежных девелоперов будет проще, если сделать понятными для них «правила игры».

Предполагаются следующие правила игры в рамках концессионного соглашения. Условный инвестор (для простоты схемы пусть будет единственным) по утвержденному госзаказчиком проекту в определенных местах строит на собственные средства высотки. Затем передает их в собственность регулятора (муниципалитета, к примеру), но домами

³⁷ Зарубежных инвесторов интересуют в строительстве арендного жилья в России [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://www.gipernn.ru/novosti/kommercheskaya-nedvizhimost/zarubezhnyh-investorov-zainteresuyut-v-stroitelstve-arendnogo-zhilya-v-rossii>

управляет, плату с арендаторов получает. Исходя из заданных ранее ценовых и физических параметров, собирает в год три миллиарда рублей при полной занятости помещений. Столько же ему ежегодно перечисляют из казны. Через 15 лет только доход от субсидий составит 45 миллиардов, что сопоставимо с накоплением от соответствующего по величине и сроку депозитного вклада под 6-7 процентов годовых. Слабый стимул, учитывая опережающий темп инфляции. Однако подразумевается, что в последующем инвестор останется оператором арендного жилья, продолжая получать с него стабильный доход.³⁸

Одним из инструментов могут стать Международные объединения профессионалов рынка недвижимости как фактор открытости рынка недвижимости и его информационная обеспеченности.

В мире существуют несколько крупных ассоциаций, объединяющих участников рынка недвижимости разных стран. Такие организации позволяют профессионалам рынка недвижимости обмениваться опытом, продвигать бизнес и продажи:

- AFIRE (afire.org) – Association of Foreign Investors in Real Estate — Ассоциация иностранных инвесторов в недвижимость США. Это объединение представляет интересы более 200 инвесторских организаций в 21 стране. Ежегодный членский взнос составляет 9 500 долл.

Преимущества:

- Участие в конференциях;
- Доступ к актуальной информации: исследованиям, законодательным актам, налоговым регламентам;
- Профессиональные связи;

³⁸ Регионалы готовы вкладывать в аренду [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <https://rg.ru/2016/02/04/cena-arenduemyh-kvartir-upala-na-tret.html>

- Доступ к закрытой базе данных.
- AIPP (aipp.org.uk) – (Association of International Property Professionals) — Ассоциация международных профессионалов недвижимости, базирующаяся в Лондоне (Великобритания). Это некоммерческая организация, цель которой — помочь компаниям, занимающимся продажей жилых и коммерческих объектов за рубежом. По правилам AIPP, для полного членства нужно обладать лицензией на деятельность в сфере риелторских услуг или строительства, а также трехлетним опытом работы на международном рынке недвижимости. Если опыт меньше, можно подать заявку на предварительное членство. Ежегодный взнос в зависимости от вида членства составляет от 100 до 1 650 фунтов стерлингов.

Преимущества:

- обмен опытом с профессионалами недвижимости;
 - участие в тренингах AIPP;
 - экономия на продуктах и услугах индустрии;
 - помощь профессионалов;
 - франчайзи имеют право использовать бренд AIPP.
-
- FIABCI (fiabci.org) – (Fédération Internationale des Administrateurs de Biens Conseils et Agents Immobiliers) — Международная федерация профессионалов рынка недвижимости, основанная в 1948 году во Франции. К этой организации относятся свыше 120 ассоциаций специалистов различного профиля — риелторов, застройщиков, управляющих, оценщиков, юристов, финансистов,

страховщиков и архитекторов. Вступительный взнос составляет 100 евро, ежегодный членский взнос — от 100 до 1 700 евро.

Преимущества:

- доступ к мировой базе данных. Организация насчитывает свыше 3 300 членов в более 60 странах Европы, Азии, Америки и Африки;
- всемирные конгрессы и региональные конференции. Такие мероприятия позволяют проводить маркетинговые кампании, расширять бизнес и увеличивать международные продажи;
- инструменты продвижения. Члены организации могут использовать бренд FIABCI для проведения маркетинговых кампаний;
- стажировки за рубежом.

Программа «Молодые участники». Профессионалы в возрасте до 35 лет платят меньшие годовые взносы (200 евро) и имеют ряд других привилегий.

Популяризация в общественных кругах. Информация о членах FIABCI публикуется в Международном ежегодном справочнике, который рассылается специалистам по всему миру. На сайте FIABCI открыт доступ к личным данным каждого члена организации, что служит дополнительной рекламой.

Выставки. У FIABCI есть стенд на всех всемирно известных выставках, таких как MIPIM, ExpoReal и CityScape. Все члены организации могут использовать этот стенд как место встречи со своими потенциальными партнерами.

- Global edge (globaledge.co.uk) - Global edge — портал, объединяющий более 17 тыс. профессионалов, работающих на

рынках недвижимости разных стран. Штаб-квартира находится в Лондоне.

Преимущества:

- реклама компании и ее проектов;
- общение с участниками партнерской программы в 146 странах;
- использование Global Leads — платформы, позволяющей распространять объявления о продаже недвижимости на 80 порталах.

- IAREE (iaree.org) - (International Association of Real Estate Experts) — Международная ассоциация экспертов недвижимости. Эта сеть базируется в США, но также охватывает страны: Австралия, Американские Виргинские острова, Болгария, Доминиканская Республика, Испания, Каймановы острова, Канада, Мексика, Новая Зеландия, Пуэрто-Рико, Франция.

Есть два уровня членства:

Лицензированный эксперт по недвижимости (Certified Real Estate Expert). Членский взнос — 997 долл. в год. Преимущества: шестинедельная стажировка, дополнительные возможности для обучения.

Собственно членство в IAREE. Членский взнос — 497 долл. в год. Преимущества: разрешение использовать печать IAREE, доступ к онлайн-базе и возможность посещать ежегодные собрания.

- Leading Real Estate Companies of the World (leadingre.com) — глобальная сеть, базирующаяся в Чикаго (США) и охватывающая свыше 500 агентств недвижимости в более чем 40 странах. Чтобы вступить в эту организацию, компания должна быть одной из

лидирующих в своем регионе и должна специализироваться на продаже объектов дороже 1 млн долл. Членский взнос зависит от конкретного рынка, на котором работает компания.

Преимущества:

- генерирование лидов. С помощью сети ежегодно передаются 30–40 тыс. заявок, 40 % из которых переходят в продажи;
 - использование бренда, возможности для маркетинга;
 - обмен опытом с более 500 компаниями – лидерами отрасли;
 - обучение (тренинги, курсы, конференции);
 - размещение объявлений на LuxuryPortfolio.Com.
-
- LRE (luxuryrealestate.com) - (Who's Who In Luxury Real Estate) — сеть, объединяющая свыше 70 тыс. профессионалов рынка недвижимости в более чем 85 странах. Штаб-квартира находится в Сиэтле (США). С момента открытия в 1995 году LuxuryRealEstate.Com остается лидирующим сайтом по продаже элитной недвижимости в мире. Компания, претендующая на вступление в LRE, должна занимать не менее 10 % рынка своего региона и иметь по крайней мере несколько лет опыта продаж недвижимости высокой ценовой категории.

Преимущества:

- неограниченные возможности по размещению объявлений на LuxuryRealEstate.Com;
- реклама компании на LuxuryRealEstate.Com;
- использование бренда LRE, логотипов, отдела PR, блога;

- доступ к закрытой социальной сети профессионалов недвижимости.
- RICS (rics.org) RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) — Королевский институт лицензированных оценщиков, основанный в Великобритании в 1868 году. Его деятельность берет начало в 1792 году, когда был создан Клуб оценщиков недвижимости (Surveyors Club). RICS — это международное объединение экспертов, цель которых — поддерживать образовательные и профессиональные стандарты, регулировать и продвигать профессию в обществе, а также предоставлять консалтинговые услуги. Штаб-квартира расположена в Лондоне.

RICS — крупнейшая в мире организация такого рода. Она включает более 100 000 членов по всему миру. Институт плотно сотрудничает с профессиональными организациями со всего земного шара и имеет масштабную сеть офисов в 50 странах. Членство в RICS дает конкурентное преимущество и авторитет во всем мире. Имеются образовательные программы.

Учитывая специфику Российской экономики, цивилизованный рынок арендного жилья может сформироваться только при поддержке государства. На сегодняшний день жилищная политика в Российской Федерации реализуется в рамках федеральной целевой программы государство создает институт социальной ипотеки, выдает сертификаты на приобретение жилья ветеранам Великой отечественной войны, молодым семьям, работникам бюджетной сферы, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Но количество очередников растет, как и долги по ипотечным кредитам.

Следовательно, политика государства по обеспечению жильем населения должна меняться кардинальным образом.

Действующие федеральные целевые программы необходимо корректировать, а предстоящие – целенаправленно готовить под арендное жильё.³⁹ Создание цивилизованного рынка арендного жилья позволит государству решить сразу несколько проблем, которые с каждым годом становятся острее:

- арендное жильё позволит сократить количество очередников, число которых с каждым годом неуклонно растет;
- рынок аренды выйдет из тени: возрастут налоговые поступления в бюджет, государство сможет регулировать цены на рынке арендного жилья, что скажется на замедлении роста цен на рынке основного жилья, что в свою очередь произведет мультипликативный эффект
- положительно отразится на темпах инфляции по стране в целом;
- рост мобильности населения при повышении доступности временного жилья позволит государству эффективнее осуществлять кадровую политику в бюджетных учреждениях, положительно скажется на численности населения городских агломераций;
- мигранты из стран СНГ и регионов России смогут в кратчайший период освоиться на новом месте жительства;
- возможно снижение нагрузки на транспортные сети за счет того, что люди смогут снять жильё максимально близко к месту работы и при необходимости быстрой смены рабочего места смогут также быстро решить вопрос с жильём в новом районе;

³⁹ Гареев И.Ф., Зарипова Н.М. Проблемы развития рынка арендного жилья в отечественной экономике // Российское предпринимательство. — 2014. — № 20 (266) . — с. 81-91.

- масштабное строительство позволит поднять обороты строительного сектора экономики, что окажет синергетический эффект на смежные отрасли экономики;
- при необходимости расселения людей из аварийного жилья и оказания помощи жертвам чрезвычайных ситуаций, катастроф и бедствий у государства не будет возникать проблемы с поиском жилых помещений для временного пользования; под критерии социальной ипотеки попадает лишь очень малая часть населения страны, условия коммерческой ипотеки могут выдержать также немногие, тогда как в улучшении жилищных условий нуждается по результатам опросов до 80% граждан России. Арендное жилье является решением жилищного вопроса для тех, кто не может воспользоваться ипотекой любого типа и в короткие сроки купить собственное жилье;
- для достижения наибольшей эффективности проектов доходные дома должны принадлежать не частным лицам, а фондам недвижимости, которые будут осуществлять свою деятельность через управляющие компании;
- любые виды самоуправления жильцов не будут иметь должной эффективности и в случае арендного жилья будут некорректными.

Обязательно разделение рынка арендной недвижимости по принадлежности имущества и источникам финансирования на два сегмента: государственные (социальные) и частные, имеющие коммерческую направленность.

Пилотные проекты строительства доходных домов имеют два пути развития. Первая схема продвигается федеральными и региональными целевыми программами, ее суть состоит в предоставлении девелоперам льготного инвестиционного режима (выделение земли на безвозмездной

основе, подключение к инженерным сетям и т.д.) и рефинансировании кредита на строительство через ипотеку в рамках программ АИЖК.⁴⁰

Данная схема реализуется таким образом: от муниципалитета застройщик получает в аренду или собственность земельный участок с готовыми инженерными сетями и развитой инфраструктурой. Под залог земли застройщик получает коммерческий кредит в банке. Управляющая компания выкупает квартиры в сданном доме при финансировании АИЖК, муниципалитета и частных структур (ипотечный кредит на 20 лет под 10 - 11% годовых). В поддержку данной схемы разрабатываются ипотечные продукты АИЖК. Цены на аренду квартиры в этих домах могут стать ниже среднерыночных при поддержке муниципалитетов для молодых и малообеспеченных семей и при оплате части расходов предприятиями, чьи сотрудники будут арендовать жилье.

Вторая схема строительства арендных домов состоит в оформлении арендного проекта через закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФ). Источники финансирования могут быть разными: кредиты с низкой процентной ставкой, субсидии со стороны государства, приток частного капитала, финансирование фондами, готовыми к длинным деньгам и нацеленными на капитализацию проектов. После возведения арендные дома переходят в собственность пайщиков, управлением так же, как и при первой схеме, занимается управляющая компания. ЗПИФ освобожден от налога на прибыль, активы не облагаются налогом на имущество, инвестор не несет рисков банкротства управляющей компании.

Коммерческие проекты развиваются и без участия государства, т.к. арендная плата, ежемесячно поступающая на счета фонда, позволяет окупить проект за относительно короткое время. Социальные проекты не претендуют

⁴⁰ Развитие арендного жилищного сектора. Деятельность АИЖК в области реализации государственных программ [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://opendata.open.gov.ru/upload/iblock/d1b/d1bce89ceb58feaaee2b1ac32dba89aa.pdf>

на достижение тех же результатов, что коммерческие: ставка при сдаче жилья эконом-класса ниже, чем при сдаче апартаментов бизнес- и элит-классов, следовательно, ниже и прибыль.⁴¹ Окупаемость с учетом всех рисков может достичь и 20 лет, инвесторов невозможно заинтересовать такими долго окупаемыми проектами. Значит, необходимо найти такие источники финансирования, для которых будет более важна капитализация объекта, высокая надежность вкладов. Примером таких фондов являются пенсионные фонды, фонды страхования и т.д. Предприятия, заинтересованные в сохранении своих кадров, также являются потенциальными инвесторами.

В «Стратегии развития Российской Федерации до 2020 года» одним из инструментов повышения экономического благосостояния страны видится формирование агломерационных образований.⁴² Рекомендован переход к развитию регионов и агломераций на базе преобладающих конкурентных преимуществ, в особенности финансовых, научных, социальных и иных инновационных точек роста. Для достижения поставленной цели российскими учеными-экономистами должен быть решен ряд проблем, связанных с повышением уровня агломерационного развития регионов. Опыт показывает, что каждая агломерация в своем развитии проходит уникальный путь, однако можно выделить опорную схему, свойственную для каждой.

Рассматривая институциональный фактор, можно резюмировать, что при формировании арендных жилищных фондов как при участии органов власти, так и только коммерческими организациями, региональные органы власти и органы местного самоуправления могут принимать на себя различные функции:

⁴¹ Гареев И.Ф., Зарипова Н.М. Указ. Соч.

⁴² 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. — Том 2. — № 4. — с. 267-288.

- выступая в роли заказчиков строительства арендного жилищного фонда, региональные органы власти и органы местного самоуправления могут создавать специализированные организации, которые будут выступать собственниками и наймодателями арендного жилищного фонда, финансировать их деятельность, способствовать привлечению такими организациями кредитов на цели строительства и приобретения наемного жилья;
- меры поддержки развития арендного жилищного фонда со стороны региональных и местных органов власти могут выражаться не только в софинансировании жилищного строительства, но и через такие инструменты как: принятие долгосрочных региональных программ развития арендного жилищного фонда и поддержки наймодателей и нанимателей жилья; формирование региональной нормативной базы для успешного функционирования предлагаемого механизма, в том числе предоставление налоговых льгот по региональным и местным налогам для собственников арендного жилищного фонда (по налогу на имущество организаций, налогу на землю, налогу на прибыль – в части, подлежащей зачислению в бюджеты субъектов Российской Федерации); формирование заказа на строительство наемных (арендных) домов; контроль соблюдения жилищного законодательства;
- дополнительно, региональные органы власти и органы местного самоуправления могут проводить работу с предприятиями и организациями, расположенными на их территории, формируя списки арендаторов из состава их работников.

Очевидно, что именно для государства развитие рынка арендного жилья является стратегически важным вопросом, для решения которого прежде всего необходимо законодательно закрепить статус доходного дома,

необходимы соответствующие нормативные акты, устанавливающие порядок отношений между государством и инвесторами, методы стимулирования и субсидирования, методы контроля за недобросовестными участниками проектов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного анализа особенностей функционирования рынка аренды жилья зарубежных стран и в Российской Федерации был систематизирован полученный опыт, что позволило обосновать необходимость и возможность организации доходных домов как перспективной сегмента на рынке найма и аренды жилья.

Проанализировав некоторые характеристики, были затронуты такие элементы рынка недвижимости, как объект рынка недвижимости, субъект рынка недвижимости, факторы инвестирования, ценообразования, доходность рынка и др., совокупность которых представляет структуру рынка недвижимости.

В ходе исследования были определены основные понятия изучаемой темы, построена таблица ключевых факторов регулирования, рассмотрены различные аспекты функционирования рынка недвижимости за рубежом и выявление особенностей арендного жилищного фонда. Также была проанализирована динамика показателей, в ходе которой были выделены как сильные, так и слабые механизмы поведения на рынке аренды жилой недвижимости.

По результатам исследования, выявлено что отношения между государством и рынком играют очень важную роль в социально-экономическом развитии страны, являются основной проблемой современного общества и решающим фактором в развитии системы жилищного обеспечения. Ярким пример – государственное регулирование и активное участие на рынке недвижимости в Дании и противоположная ситуация на рынке недвижимости Китая. При оценке состояния и перспектив

рынка недвижимости определяющее значение имеет понимание общеполитической ситуации, состояния мировой экономики и экономического положения страны.

Существующий рынок аренды в значительной мере является «серым» – арендодателями в основном являются обычные люди, получившие сдаваемое жилье по приватизации.

Для государства развитие рынка арендного жилья является стратегически важным вопросом, для решения которого прежде всего необходимо законодательно закрепить статус доходного дома, необходимы соответствующие нормативные акты, устанавливающие порядок отношений.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федеральный закон : от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ]. – Режим доступа: www.consultant.ru
2. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федеральный закон : 26.01.1996 N 14-ФЗ ред. от 23.05.2016]. – Режим доступа: www.consultant.ru
3. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федеральный закон : от 29.12.2004 N 188-ФЗ ред. от 02.06.2016]. – Режим доступа: www.consultant.ru
4. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections
5. Бойко М.В. Организация и развитие доходных домов в рамках частного государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Бойко М.В. – М., 2013. – 149 с.
6. Брагинский М.И, Витрянский В.В. Договорное право. М: Статут, 2006
7. Бурханова Н.М. Экономика недвижимости. – М.: ЭКСМО, 2008. - 32 с.
8. Гареев И.Ф., Матвеева Е.С. Эволюция становления рынка арендного жилья в мировой практике и возможные пути его становления в Российской Федерации // Российское предпринимательство. — 2015. — Том 16. — № 2. — с. 321-334.
9. Гареев И.Ф., Зарипова Н.М. Проблемы развития рынка арендного жилья в отечественной экономике // Российское предпринимательство. — 2014. — № 20 (266) . — с. 81-91.

10. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003
11. Груздев В. М. Типология объектов недвижимости [Текст]: учеб. пособие для вузов: Нижегород. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2014. – 63 с.
12. Дж. Фридман, Н.Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, 1997 г., 461 с.
13. Ивасенко А.Г. Формирование и функционирование рынка недвижимости в условиях нестабильной экономической среды. – Новосибирск, 2000. – 192 с.
14. Кормина Л.В. Развитие рынка арендного жилья на основе проектной деятельности в регионах Российской Федерации: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Кормина Л.В. – М., 2013. – 172 с.
15. Коростелева Т.С., Кириллов А.В. Динамика рынка недвижимости РФ: анализ, основные тенденции, пути и источники роста // Вестник Самарского государственного университета. – 2013. – № 7 (108). – С. 37-43.
16. Коуз Р. Фирма, рынок и право. — М., 1993, С. 59
17. Матвеева Е.С. Состояние рынка арендного жилья в современных условиях // Российское предпринимательство. — 2014. — № 18 (264) . — с. 109-116.
18. Павлова М.Э. Факторы, влияющие на рынок жилья // Вестник [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <file:///C:/Users/6/Downloads/49-ru-1889.pdf>
19. П. И. Седугин. Жилищное право. Учебник для вузов. Москва: Инфра-М; Норма, 1998. С.74
20. Скопина И.В., Бакланова Ю.О. Формирование и развитие рынка коммерческой недвижимости. // Предпринимательство [Электронный

- ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://uecs.ru/uecs-05-12006/item/33-2011-03-19-07-39-37>
21. Соловьёва М.В. Перспективы развития рынка арендного жилья в России // Современные научные исследования и инновации. 2015. № 4 [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://web.snauka.ru/issues/2015/04/51983>
22. Стерник Г.М., Печенкина А.В. Что происходит на рынке жилья Москвы. Макроэкономический подход // Рынок недвижимости России [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://realtymarket.ru/docs/anl_74.htm
23. 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. — Том 2. — № 4. — с. 267-288.
24. Цзин С., Чао Д., Сюэцзюнь Ч. Система жилищного обеспечения в Китае: развитие, проблемы и перспективы // Российское предпринимательство. — 2015. — Том 16. — № 12. — с. 1811-1820.
25. Социальное арендное жилье – новое направление жилищной политики в России [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://www.gkh.ru/article/82647-sotsialnoe-arendnoe-jile-novoe-napravlenie-jilishchnoy-politiki-v-rossii>
26. Теоретические основы налогообложения недвижимости [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://cde.osu.ru/demoversion/course126/>
27. Рынок недвижимости [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://realty.web-3.ru/definitions/def/>
28. Рейтинги Forbes – короли российской недвижимости [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://www.forbes.ru/rating->

- photogallery/311353-koroli-rossiiskoi-nedvizhimosti-2016-reiting-forbes/photo/1
29. Доходные дома [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: https://raexpert.ru/researches/city/rent/dohodnye_doma/
30. В Нидерландах 55% студентов проживают в различных типах арендного жилья [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: http://gordonrock.ru/news/?tema=10&news_id=3534
31. Аренда дешевлеет на мигрантах [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: http://www.gazeta.ru/business/realty/2016/04/12_a_8174027.shtml
32. Акционерное общество «Агентство финансирования жилищного строительства» [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа:
HTTP://WWW.AFHC.RU/SUBJECTS_OF_RF_AND_MUNICIPALITIES/
33. Жилищная программа доступного арендного жилья [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: http://www.trustpeople.ru/index/rynok_dostupnogo_arendnogo_zhilja/0-350
34. Развитие арендного жилищного сектора. Деятельность АИЖК в области реализации государственных программ [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://opendata.open.gov.ru/upload/iblock/d1b/d1bce89ceb58feaaee2b1ac32dba89aa.pdf>
35. Инвестиции в недвижимость России: основные факторы, тренды и последствия [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа:
http://www.jll.ru/russia/ru/Research/Russias_Real_Estate_Investment_Market_Main_Drivers_Trends_and_Implications_final_rus.pdf

36. Реальная стоимость жилья в городах Европы [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/JLL_Cost_of_Living_2016_rus.pdf
37. Зарубежных инвесторов интересуют в строительстве арендного жилья в России [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://www.gipernn.ru/novosti/kommercheskaya-nedvizhimost/zarubezhnyh-investorov-zainteresuyut-v-stroitelstve-arendnogo-zhilya-v-rossii>
38. Регионалы готовы вкладывать в аренду [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <https://rg.ru/2016/02/04/cena-arenduemyh-kvartir-upala-na-tret.html>
39. Мировая экономика. Маркоэкономические показатели [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://www.ereport.ru/stat.php>
40. International Union of Tenants [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: http://www.iut.nu/EU/2014/CECODHAS_IUT_Rental_TheContext2014.pdf
41. International Union of Tenants. Global Tenant [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: http://www.iut.nu/Global%20Tenant/GT_RU_jan_2016.pdf
42. Арендное жилье новостройкам не угроза. [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <https://www.abdn.ac.uk/bestiary/>
43. Квартирный вопрос: что выгоднее — ипотека или аренда? [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://money.rbc.ru/news/5615460e9a7947095c7dc40b>
44. Владельцы арендного жилья в Греции [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим

- доступа:<http://www.domnamore.ru/novosti/show/vladelici-arendnogo-zhilija-v-grecii-mogut-poluchati-visokij-dohod/>
45. Банк Греции прогнозирует дальнейшее падение цен [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://www.domnamore.ru/novosti/show/bank-grecii-prognozirueta-dalinejshee-padenie-cen-na-zhilie-v-strane/>
46. 480 греческих отелей выставлены на продажу [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://www.domnamore.ru/novosti/show/480-grecheskikh-otelej-vistavleni-na-prodazhu-so-znachitelinimi-skidkami/>
47. В Греции планируют поднять налоги [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://prian.ru/pub/32602.html>
48. АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ ПРИХОДИТ В РОССИЮ [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: HTTP://WWW.GILFORUM.RU/SMI/ABOUT_CONGRESS/7950.HTML
49. РЕАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ ЕВРОПЫ [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/JLL_Cost_of_Living_2016_rus.pdf?8035e21c-9550-449e-a24d-18b13437fe2f
50. PROPERTY INVESTMENT RESEARCH [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://www.globalpropertyguide.com>
51. Architecture [Электронный ресурс]. – Электр. данные. – Режим доступа: <http://www.bibl.nngasu.ru/electronic%20resources/uch-metod/architecture/851519.pdf>