

РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ПРОБЛЕМЫ И ТЕНДЕНЦИИ

Н.П. Кузьмич, канд. экон. наук, доцент

Дальневосточный государственный аграрный университет
(Россия, г. Благовещенск)

DOI: 10.24411/2500-1000-2020-10950

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы рынка аренды жилой недвижимости как сегмента жилищного рынка. Показаны причины актуальности рынка аренды жилья у населения. Сделан вывод о необходимости развития рынка аренды жилья. Дана характеристика проблем, создающих препятствие становлению рынка аренды жилья, а также городского арендного жилищного фонда.

Ключевые слова: аренда недвижимости, жилье, мобильность, найм, рынок жилья.

На протяжении последних лет в секторе жилищного рынка четко выделился сегмент арендного жилья. Причиной этого стали тенденции развития территории и рынка недвижимости. Основные факторы, которые повлияли на развитие рынка аренды жилья, состоят в том, что существует потребность в улучшении жилищных условиях категорий граждан, не способных по разным причинам приобрести жилье в собственность, а также стабильно высокие цены на жилую недвижимость на рынке жилья. Причиной аренды жилья, является также возросшая мобильность населения, для которого больше важна доступность жилья, а не собственность на него.

Кроме того необходимо учитывать психологическое изменение потребительских ценностей молодого поколения, для которых приобретение жилья в собственность, становится в принципе не актуальной [3].

По экспертным оценкам в России в настоящее время около 4 миллионов семей арендуют жилье, из которых 3,3 миллиона – у физических лиц. Общий объем арендного жилья оценивается в 150 миллионов кв. м, что составляет около 4% всего жилищного фонда [1].

В нашей стране официальной статистики показателей арендованного жилья нет. Данное обстоятельство можно объяснить тем, что отсутствует качественное регулирование данного рынка. Арендатор, выби-

рая аренду жилья, а не его покупку, руководствуется следующими условиями:

- у него появляется доступная возможность улучшения жилищных условий;
- незначительные затраты на поддержание качества жилого помещения и его ремонт;
- большие возможности выбора жилья в зависимости от его местоположения, окружения, уровня благоустройства и др.

В Амурской области необходимость в арендованных жилых помещениях проявляется:

- во-первых, из-за наличия больших федеральныхстроек: Амурский газоперерабатывающий завод, Амурский газохимический комплекс в Свободненском районе, Космодром «Восточный», Нижне-Бурейская ГЭС и других, для работников которых необходимо жилье, в том числе и съемное. Приток рабочей силы вызывает громадный спрос на рынке аренды жилья на тех территориях, где идет производственное строительство;
- во-вторых, жилье в аренду требуется студентам, поступившим в вузы, приехавшим для учебы в г. Благовещенск из других городов и сел не только Амурской области;
- в-третьих, молодые семьи, желающие жить отдельно от родителей, в большинстве своем живут в съемном жилье.

Вот это – основные сегменты потребителей на рынке аренды жилья в Амурской области.

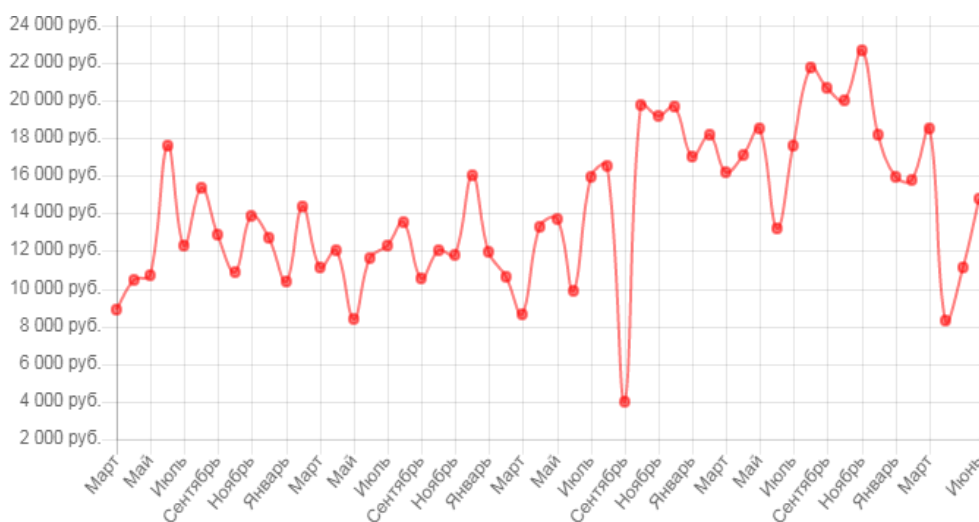


Рис. График средней стоимости аренды квартир в Благовещенске Амурской области в 2016–2020 гг., руб. [5]

На рисунке показан график сезонного изменения стоимости аренды квартир в г. Благовещенске, на котором отображено, что основной рост арендной платы приходится на осень – на сентябрь–ноябрь. Данная закономерность выявляется ежегодно. Наиболее предпочтительные условия аренды выражаются в следующем:

- квартиры эконом-класса, преимущественно 1 или 2-х комнатные квартиры;
- арендная плата – не более 20–25 тыс. рублей в месяц;
- срок заключения договора – от 1 года до 5 лет.

Наименее развитыми сегментами рынка аренды жилья в Амурской области являются многокомнатные квартиры.

Кроме того, в г. Благовещенске спросом пользуются небольшие квартиры для аренды посуточно. Арендная плата различная, в зависимости от места нахождения квартиры и площади, в среднем оплата за сутки составляет от 1 200 рублей до 2 500 рублей. Арендуют квартиры посуточно граждане, приехавшие в командировку, или туристы, в основном желающие посетить или отдохнуть в Китае. Правда, в связи с последними коронавирусными событиями этот сегмент рынка аренды недвижимости практически выпал из поля зрения арендаторов.

Рынок аренды недвижимости сформировался на вторичном рынке жилья. Целью собственника жилья, сдающего жи-

лую недвижимость в аренду, является не столько получение дохода, сколько покрытие расходов, необходимых для содержания в нормальном состоянии сдаваемой квартиры.

Для первичного рынка недвижимости стали характерны снижение темпов строительства объектов, преобладание эконом-класса в общей структуре спроса и предложения. Здесь предложение несколько превышает спрос, поскольку у основной массы населения низкий уровень доходов. Увеличение спроса на жилую недвижимость на первичном рынке стимулируется ипотечным кредитованием и снижением ставок [4].

Становлению прозрачного рынка аренды жилья препятствует низкая доходность на инвестиции в строительство доходных домов. Срок окупаемости вложений в строительство и эксплуатацию дома, используемого для получения прибыли от передачи жилых помещений в аренду исчисляется десятками лет.

Правительство РФ разработало программу стимулирования жилищного строительства «Жилище», но рынок наемного (арендного) жилья практически не уделяется внимания. Создание альтернативы аренде вторичного жилья – городского арендного жилищного фонда – на сегодняшний день достаточно актуальный вопрос [2]. Тем более, что развитие рынка аренды жилья способствует возникнове-

нию целого ряда положительных социально-экономических эффектов, в том числе:

- повышение уровня мобильности рабочей силы, из-за недостатка которой страдает экономика;
- снижение социальной напряженности;
- формирование благоприятной городской среды и др. [1].

Комплексный подход к обеспечению благоприятных условий для развития рынка аренды жилья будет способствовать социально-экономическому развитию территорий.

Библиографический список

1. Беляков С.И. Актуальные задачи и перспективы развития рынка найма и аренды жилья в России / С.И. Беляков, Р.М. Сиразетдинов // Недвижимость: экономика, управление. – 2018. – №3. – С. 80-83.
2. Королевский К.Ю. Проблемные аспекты аренды жилья в России // Экономика строительства. – 2014. – №5 (29). – С. 29-34.
3. Кубасова Т.И. Арендное жилье в России: предпосылки, проблемы и перспективы развития / Т.И. Кубасова, Л.А. Каверзина, Г.Н. Макарова // Baikal Research Journal. – 2018. – Т. 9. №4. – DOI: 10.17150/2411-6262.2018.9(4).11
4. Кузьмич, Н.П. Жилищная недвижимость и повышение эффективности ее строительства // РИСК: Ресурсы, Информация, Снабжение, Конкуренция. – 2015. – №1. – С. 194-197.
5. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://blagoveschensk.naydidom.com/tseny/adtype-arenda> (дата обращения 04.08.2020)

RESIDENTIAL REAL ESTATE RENTAL MARKET: PROBLEMS AND TRENDS

N.P. Kuzmich, *Candidate of Economic Sciences, Associate Professor*
Far East State Agrarian University
(Russia, Blagoveshchensk)

Abstract. *The article deals with the issues of the residential real estate rental market as a segment of the housing market. The reasons for the relevance of the housing rental market among the population are shown. The conclusion is made about the need to develop the housing rental market. The article describes the problems that create an obstacle to the formation of the housing rental market, as well as the urban rental housing stock.*

Keywords: *real estate rental, housing, mobility, hiring, housing market.*