

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В ГОРОДСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

Швед Н.Е.¹

¹ ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет сервиса и экономики», Санкт-Петербург, Россия (192000, г. Санкт-Петербург, ул. Кавалергардская, д. 7, лит. А), e-mail: drozdov_gd@mail.ru.

В статье анализируются экономические характеристики системы арендных отношений на рынке жилой недвижимости в городской агломерации. Рассматриваются социально-экономические особенности пространственных территориальных образований, влияющие на рыночные отношения в сфере арендного жилья. Наибольший спрос на арендное жилье в России предьявляется в городских агломерациях, поскольку именно такие территориальные образования характеризуются наибольшей концентрацией трудовых, финансовых, производственных, культурных ресурсов. Доказано, что в российских городских агломерациях жилая недвижимость давно стала товаром первой необходимости, а рынок жилой недвижимости характеризуется устойчивым в долгосрочной перспективе дисбалансом спроса и предложения. Проанализирован международный опыт, который подтверждает, что основную часть рынка жилья, сдаваемого в долгосрочную аренду, за рубежом также формируют столичные регионы и крупные городские агломерации. Исследованы законодательные предложения властей по регулированию рынка арендного жилья крупнейшей российской городской агломерации.

Ключевые слова: городская агломерация, жилая недвижимость, арендное жилье, агломерационный эффект.

ECONOMIC PECULIARITIES OF RENTAL HOUSING MARKET IN URBAN AGGLOMERATION

Shved N.E.¹

¹ St. Petersburg State University of Service and Economy, St. Petersburg, Russia (192000, St. Petersburg, Kavalergardskaya, house 7), e-mail: drozdov_gd@mail.ru

The article provides the analysis of economic peculiarities of relationships within rental residential property market of urban agglomerations. The detailed analysis is devoted to social and economic characteristics of different special territorial units, which undermine the market relations within the rental housing sector. The highest demand for rental property in Russia is observed in urban agglomerations due to its' high concentration of labour, financial, industrial and cultural resources. It has been carried out that in Russian urban agglomerations residential real estate has become an essential commodity long far ago, while the property market is still experiencing the stable imbalance of supply and demand. The studied international best practice has proved that the vast majority of rental housing market abroad is located in urban agglomerations and the national capital cities. Several legislative suggestions of regional/municipal authorities devoted to supervising and regulation of rental property market of the major Russian urban agglomeration have been analyzed within this article.

Keywords: urban agglomeration, residential real estate, rental housing agglomeration effect.

В качестве одного из наиболее распространенных критериев классификации жилой недвижимости используется региональная принадлежность. Система экономических отношений в рамках рынка недвижимости имеет отличительные особенности не только для разных регионов, но и для разных пространственных экономических образований. Так, рынки сопоставимых по качеству объектов жилой недвижимости в крупных городах и более мелких населенных пунктах даже в рамках одного региона отличаются не только равновесным уровнем цен, но и средним сроком экспозиции, количеством продавцов и покупателей, степенью рыночности цен, доходностью и проч. Различными являются и рынки аренды жилья в крупных городах и небольших населенных пунктах, несмотря на то что отношения найма жилой недвижимости так или иначе существуют практически во всех российских регионах.

Наибольшим спросом арендное жилье в России пользуется в крупнейших городах и связанных с ними населенных пунктах. Такими городами являются города федерального значения и некоторые другие города-миллионники. Высокий спрос на арендную жилую недвижимость является производной от высокого спроса на жилую недвижимость в целом. При этом ввиду невозможности (слишком высокая стоимость) или нежелания (транзакционная и, соответственно, экономическая нецелесообразность) приобретения жилья в собственность формируется спрос на аренду. В этой связи интересно рассмотреть социально-экономические особенности городских агломераций как пространственной территориальной единицы, в которой сконцентрированы наибольшие трудовые, финансовые, производственные и культурные ресурсы, поскольку эти особенности могут оказывать существенное влияние на профиль рынка жилой недвижимости вообще и арендного жилья в частности [4].

Один из наиболее известных отечественных ученых в области региональной экономики, академик РАН, доктор экономических наук А.Г. Гранберг определяет термин «агломерация» следующим образом: «территориальное образование, интегрирующее промышленные и транспортные узлы, системы коммуникаций, города и населенные пункты. Агломерации характеризуются особо высокой концентрацией хозяйства и населения» [3]. Развивающиеся города образуют агломерации, а слияния городских агломераций образуют мегаполисы – наиболее крупную территориальную форму расселения. Агломерация является этапом урбанизации, то есть многовекового процесса концентрации населения, производства и капитала в городах, характеризующегося перемещением туда сельского населения, а также поглощением городами более мелких территориальных образований.

В качестве критериев отнесения территориального образования к городской агломерации в региональной экономике выделяют географические и социально-экономические. Географическими критериями являются:

- территориальная близость густонаселенных городов и поселений к основному ядру без существенных разрывов в типе застройки;
- площадь застроенных и населенных территорий превышает площадь сельскохозяйственных земель и лесов;
- наличие маятниковых миграций, то есть массовых трудовых, учебных, культурных и бытовых поездок населения, проживающего на окраинах агломерации и осуществляющего постоянную трудовую деятельность в центре агломерации.

При этом не учитываются следующие факторы: административно-территориальное деление, прямое расстояние [5]. Несмотря на свою простоту и очевидность, географические критерии агломерации по своей сути являются вторичными (вспомогательными). Первичными же критериями появления и существования агломераций являются устойчивые соци-

ально-экономические связи внутри нескольких территориальных образований: производственные, трудовые, культурно-бытовые, финансовые, торговые, инфраструктурные. Именно установление и развитие этих многообразных связей является причиной объединения территориальных образований в агломерации. При этом ядро является основным экономическим и культурным центром агломерации. В городах-спутниках, как правило, расположены производственные мощности, а также места проживания трудовых ресурсов. Одной из производных характеристик городской агломерации является динамичность, а также тенденция к экстенсивному росту. То есть агломерация разрастается, интегрируя в себя новые территории, трудовые ресурсы и предприятия. Также агломерация является центром притяжения мигрантов.

В отличие от некоторых зарубежных стран, в России не ведется официальный статистический учет агломераций. Существует ряд независимых экспертных оценок в отношении состава и численности агломераций, однако их подходы и выводы несколько разнятся. Согласно отечественным методикам, несколько территориальных образований выделяется в качестве городской агломерации, если население самого крупного из образующих ее городов-ядер превышает сто тысяч человек, а в пределах полуторачасовой транспортной доступности от него расположено еще хотя бы два города, экономически тяготеющих к центру. Количественными характеристиками агломераций являются численность населения и площадь занимаемой территории, а качественной – коэффициент развития. На основании этих параметров все агломерации классифицируются по уровню развития (связанности): от слабого до сильного. Среди российских агломераций, как и в большинстве стран мира, преобладают моноцентрические агломерации – один город-ядро, подчиняющий своему влиянию все населенные пункты в пригородной зоне. Городские агломерации характеризуются высокой плотностью населения, существенно превышающей окружающие территории.

Недоступность для подавляющей части населения приобретения жилья в собственность обеспечивает смещение спроса на рынок аренды. Таким образом, на рынке аренды жилой недвижимости крупных городских агломераций существует массовый высокий спрос на арендное жилье.

Социально-экономические особенности городской агломерации формируют контингент арендаторов жилья: студенты, иногородние и зарубежные сотрудники организаций, внутренние и внешние мигранты, приезжающие с целью нахождения хорошей работы, просто семьи, которым недоступно приобретение жилья в собственность. При недоступности приобретения собственного жилья для подавляющей части населения проживание и ведение экономической деятельности в городских агломерациях является для них выгодным, что подтверждает устойчивый спрос на арендное жилье в долгосрочной перспективе. Поскольку

спрос на рынке арендного жилья в городских агломерациях предъявляет в основном средний класс, то наибольшим спросом пользуется массовый сегмент рынка (эконом-класс). Это приемлемый стартовый уровень, позволяющий человеку (домохозяйству) участвовать в экономической жизни региона, при адекватном уровне удобства и относительно невысоких издержках.

Мировая практика подтверждает, что в столицах, а также крупных мегаполисах доля арендного жилья существенно выше среднего по стране [7]. В большинстве крупных европейских городов на долю арендного жилья приходится в среднем 30-50%. Поскольку крупные экономические агломерации и столичные регионы являются центрами притяжения мигрантов (внутренних и внешних) – трудовой силы, доля жилой недвижимости, сдаваемой внаем, там всегда выше, чем в других регионах страны.

Сравнение стран между собой показывает, что в общем доля арендного жилья выше в странах с развитой экономикой и рынком недвижимости, регулирование которого со стороны государства минимально. В таких странах ценообразование осуществляется рыночными механизмами, что оказывает положительное влияние на мобильность трудовых ресурсов [7]. Все это повышает долю жилого фонда, находящегося в аренде. Аналогичная логика применима к различным регионам внутри отдельно рассматриваемой страны: чем выше уровень экономического развития региона, тем больше доля жилья, сдаваемого в аренду, и, наоборот, в экономически отсталых районах рынок аренды жилья развит плохо.

Таким образом, основную часть рынка жилья, сдаваемого в долгосрочную аренду, формируют столичные регионы и крупные агломерации. Эти регионы являются индустриальными, административными и культурными центрами страны, в них сосредоточено большое количество образовательных заведений, офисов крупных коммерческих организаций, предоставляющих много мест на рынке труда. Основными арендаторами, соответственно, являются студенты, сотрудники организаций, а также часть среднего класса – семьи со стабильным доходом, однако недостаточным для приобретения жилья в собственность. Все перечисленные признаки отчетливо проявляются в следующих городах: Нью-Йорк, Прага, Лондон, Буэнос-Айрес, Монреаль.

Полностью коммерческих проектов строительства арендного жилья в России гораздо меньше, однако о некоторых проектах в российских городских агломерациях следует упомянуть.

Во-первых, доходный дом в Санкт-Петербурге, расположенный на Коломяжском проспекте. Данный проект является первым в современной России полностью коммерческим проектом жилой аренды. Инвестором проекта выступил пенсионный фонд IceCapital Housing Fund из Финляндии, который в 2007 году выкупил оптом два подъезда (276 квартир общей

площадью 16,9 тыс. кв.м) в уже построенном жилом доме. Стоимость сделки составила около 50 млн долл. США. Лишь в 2010 году российское дочернее предприятие фонда - ООО «Коломяжский, 15» – стало заключать первые договоры аренды. В настоящий момент денежный поток от аренды стабилизирован, сданы почти все квартиры. Сдаются в аренду по краткосрочным договорам (до года) все 276 квартир, а также 52 машиноместа в крытом паркинге. Местоположение объекта в непосредственной близости от метро, однако не в центре города, жилье среднего класса. Договоры аренды стандартные и не допускают перепланировку помещений и нарушение единого стиля объекта. Для финляндского пенсионного фонда инвестиции в такой проект - это отличный инструмент получения рентной доходности выше среднеевропейского уровня при умеренном уровне риска. По оценкам автора, ежегодная доходность аренды в этом проекте может составлять 8-9%, при том что доходность на вложения превысит 10%, так как квартиры были выкуплены оптом в период кризиса. При этом доходность аренды в Финляндии в среднем составляет около 4%, учетная ставка в Еврозоне – 0,5%.

Во-вторых, единственный современный проект арендного жилья в Москве – доходные коттеджи, девелопментом которых занимается татарстанская инвестиционная группа ASG. В 2011 году компания ввела в эксплуатацию первую очередь проекта «Рублево-Мякинино» - клубный поселок из 13 коттеджей. Проект предусматривает строительство линейки доходных домов и располагается в районе Кунцево ЗАО г. Москвы — зеленой зоне Мякинино, в близости от МКАД. Проект представляет собой арендное жилье бизнес-класса для семей со средним и высоким уровнем дохода. Основные конкурентные преимущества территории — удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура и территориальная принадлежность к Москве. Территория застройки - 3,5 га. Помимо уже введенного в эксплуатацию поселка, на этом участке будет возведено еще несколько малоэтажных домов с апартаментами. Общая строительная площадь превысит 30 тыс. кв. м. Вторая очередь предусматривает доходные дома бизнес-класса по индивидуальным проектам. В общей сложности доходные дома «Рублево-Мякинино» будут включать более 400 апартаментов: 65% - студии и односпальные квартиры, 30% — двухспальные, 5% — трех-пятиспальные апартаменты. Предусматривается размещение до одной тысячи жильцов. В комплексе предусмотрена собственная управляющая компания. Минимальный срок аренды - шесть месяцев. Проект рассчитан в первую очередь на иностранных специалистов, работающих в Москве. Инвестиции составили около 2 млрд руб.

Арендное жилье также является отличным инструментом реализации социальной политики. Для рассматриваемого типа недвижимости характерен высокий уровень ротации арендаторов (ввиду изменения гражданского состояния семей, уровня их доходов и/или ме-

ста работы), что делает возможным охват более широкого круга лиц, остро нуждающихся в улучшении жилищных условий. Развитие доходных домов однозначно позволило бы решить задачу предоставления государством социального жилья на качественно новом уровне. Если бы государство принимало активное участие в девелопменте (по крайней мере, финансировании) арендной жилой недвижимости, то у него бы появился эффективный инструмент проведения гибкой политики в жилищной сфере. При развитом и широком рынке арендного жилья сбережения населения, предназначенные для покупки жилья в собственность, составляющие сотни миллионов рублей, которых, однако, все равно не хватает, были бы распределены более эффективно в пользу внутреннего потребления товаров и услуг. Также массовое строительство арендной жилой недвижимости способствовало бы снижению доли спекулятивных сделок на рынке купли-продажи жилья.

Важность института арендного жилья для экономики городских агломераций подтверждается также особым вниманием органов законодательной власти [1]. Вместе с работой федеральных властей по развитию рынка арендного жилья в масштабах всей страны региональные власти также работают над созданием законопроектов и специальных программ. Так, московские власти весной 2013 года разработали и подписали с Московской ассоциацией риелторов «Меморандум о сотрудничестве в сфере формирования цивилизованного рынка аренды жилья в городе Москве». Документ подписан «в целях сотрудничества с риелторскими организациями в области цивилизованного рынка арендного жилья в городе Москве». Права и обязанности сторон, согласно документу, включают в себя взаимоподдержку в плане обмена информацией о рынке арендного жилья в Москве, совместную организацию и участие в конференциях, круглых столах и прочих мероприятиях, направленных на развитие рынка арендного жилья, в том числе публичных обсуждениях проблемы на уровне города Москвы. Допускается присоединение к данному меморандуму других участников, прежде всего риелторской направленности. Подписанный документ выглядит очень сырым, подчеркивая направления заинтересованности московских властей в цивилизованном рынке арендного жилья. Все предыдущие высказывания московских чиновников, в том числе мэра, по вопросам арендного жилья синхронно демонстрируют, что власти обеспокоены только недополученными городским бюджетом налогами от сдачи в аренду квартир горожанами. Другие аспекты этого важнейшего вопроса, похоже, столичные власти не занимают. Также время от времени упоминается о нарушении прав арендодателей и арендаторов, но это выглядит лишь прикрытием подлинно интересующей московские власти проблемы – недополученных налогов. Департамент экономической политики и развития города Москвы полагает, что в 2012 году налог заплатили всего 15 тыс. арендодателей из общего объема сдаваемых в аренду в Москве квартир (400–500 тыс.).

Вместе с этим московские власти в лице того же Департамента экономической политики и развития в настоящее время разрабатывают законопроект о стандартах рынка арендного жилья, который должен вывести из тени серый на сегодняшний день рынок, защитив при этом права арендодателей и арендаторов. Документ будет регулировать арендные отношения на микроуровне (то есть на уровне отдельных сделок). Ожидаемое время принятия законопроекта – второе полугодие 2013 г. Документ может увидеть свет как в виде отдельного закона «О защите прав нанимателей и наймодателей жилых помещений наемного (арендного) жилищного фонда», так и в виде поправок во вторую часть Гражданского кодекса. Помимо этого, к концу 2013 года на основе законопроекта должны быть разработаны Правила проживания в предоставленных внаем жилых помещениях, расположенных в многоквартирных домах.

Установлено, что на рынке арендного жилья городских агломераций в России существует острый дефицит качественного предложения. Основная причина - неприемлемо (для строительных компаний и инвесторов) низкая доходность вложений в эту нишу бизнеса. Задача максимизации прибыли девелоперами успешно выполняется путем оптовой и розничной продажи квартир, так как эта стратегия является более выгодной относительно сдачи построенного жилья в аренду [2]. В среднем доходность сдачи в аренду жилой недвижимости в Московской агломерации составляет 4-7% в год в зависимости от класса дома, типа квартиры и местоположения. Такой уровень доходности сопоставим с безрисковыми вложениями – банковскими депозитами, в то время как арендная доходность по коммерческой недвижимости составляет 8-11% для наиболее качественных объектов.

Решение жилищного вопроса посредством развития института арендного жилья может стать мощным двигателем экономики городских агломераций. Социально-экономическая структура современных городских агломераций основана, в том числе, на важной роли миграционных процессов. Смещение существующих арендных отношений в цивилизованное русло, а также массовый запуск новых инвестиционных проектов в сфере арендного жилья будет способствовать увеличению эффективности экономических процессов в городских агломерациях в долгосрочной перспективе.

Список литературы

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов. - 3-е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб. : Питер, 2013. – 416 с. : ил.
2. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости : базовый курс. – 7-е изд. – М. : Юрайт, 2012. – 928 с.

3. Гранберг А.Г. Основы региональной экономики : учебник для вузов. – 3-е изд. - М. : ГУ-ВШЭ, 2003. – 495 с.
4. Слипенчук М.В. Формирование финансово-промышленных кластеров. Региональный фактор глобализации. – М. : Экономика, 2009. - 264 с.
5. Лубашев Е.А. Социально-экономическое развитие российских регионов: экономика, управление, организация : монография. – СПб. : Изд-во СПбГУСЭ, 2009. - 185 с.
6. Юхнёва Е.Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. – М. : ЗАО «Центрполиграф», 2008. – 362 с.
7. McDonald, John F., and Daniel P. MacMillan. Urban Economics and Real Estate: Theory and Policy. Wiley; 2nd edition, 2010.

Рецензенты:

Циганов В.В., д.э.н., профессор, профессор кафедры «Экономика и организация предпринимательства» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет сервиса и экономики», г. Санкт-Петербург.

Малинин А.М., д.э.н., профессор, профессор кафедры «Экономика природопользования и сервис экосистем» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет сервиса и экономики», г. Санкт-Петербург.