

РАЗВИТИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ АРЕНДЫ КАК ЭЛЕМЕНТ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Попова И.В., Мельникова В.М., Курдюкова М.В.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г.Пенза, ул. Г.Титова, 28), invikt2007@mail.ru

Решение жилищного вопроса за последние годы стало общенациональной задачей. Реализуемые мероприятия направлены исключительно на поддержку приобретения жилья в собственность. Учитывая, что, даже с помощью ипотечного кредита, доля населения, способного самостоятельно улучшить свои жилищные условия, не превышает 15-20%, можно вполне обстоятельно утверждать об отсутствии действенных механизмов улучшения жилищных условий для большей части населения. Таким образом, актуален пересмотр существующей стратегии обеспечения населения жильем. В целях поддержания достойного качества проживания для малоимущих граждан, содействия гражданам с доходами, недостаточными для покупки жилья эконом-класса, помощи переселенцам и трудовым мигрантам в Пензенской области предусматривается реализация программы «Арендное жилье». В статье рассмотрены все плюсы и минусы данной программы, в том числе на примере реализации пилотного проекта по строительству доходного дома в г. Пензе.

Ключевые слова: аренда, жилая недвижимость, ипотечное кредитование, доходные дома.

DEVELOPMENT OF COMMERCIAL AND SOCIAL RENTAL HOUSING POLICY AS AN ELEMENT IN THE PENZA REGION

Popova I.V., Melnikova V.M., Kurdyukova M.V.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, G.Titova str., 28), e-mail: invikt2007@mail.ru

Solution of the housing question in recent years has become a national priority. Ongoing activities are aimed solely at supporting home ownership. Given that, even with a mortgage loan, the proportion of the population that can improve their own living conditions, does not exceed 15-20%, can be quite extensively argued the absence of effective mechanisms to improve living conditions for the majority of the population. Thus, the actual revision of the existing strategy of shelter. In order to maintain a decent quality of living for low-income citizens, assistance to the citizens and can not afford to buy economy-class housing, assistance to displaced persons and migrant workers Penza region predusmatrivatesya implementation of the program "Rental Housing". The article discusses the pros and cons of this program, including the example of a pilot project for the construction of the apartment building in Penza.

Keywords: rent, housing, real estate, mortgage credit lending, apartment houses.

Решение жилищного вопроса за последние годы стало общенациональной задачей. Реализуемые мероприятия направлены исключительно на поддержку приобретения жилья в собственность. Учитывая, что, даже с помощью ипотечного кредита, доля населения, способного самостоятельно улучшить свои жилищные условия, не превышает 15-20%, можно вполне обстоятельно утверждать об отсутствии действенных механизмов улучшения жилищных условий для большей части населения. Таким образом, актуален пересмотр существующей стратегии обеспечения населения жильём.

Исправить ситуацию с обеспечением населения жильем поможет только новая жилищная политика, прежде всего более многообразная.

В настоящее время правительство Пензенской области, муниципалитеты, участники регионального жилищного рынка и жители Пензенской области оказались перед

необходимостью определения нового отношения к методам и способам решения жилищных проблем на основе современных и перспективных концепций градостроительства и строительных технологий, обеспечивающих оптимальный баланс спроса и предложения на рынке жилья, выбора форм владения и пользования жильём, справедливого ценообразования и современного качества жилищ и среды обитания.

«Жилищная политика Пензенской области – 2020» призвана определить публичные ориентиры и приоритеты преобразования жилищной сферы, консолидировать региональные ресурсы и участников рынка на приоритетных направлениях развития, обеспечить инвестиционную привлекательность и эффективность жилищных программ и проектов, их синергию с федеральными, муниципальными, корпоративными и частными жилищными стратегиями и программами.

В целях поддержания достойного качества проживания для малоимущих граждан, содействия гражданам с доходами, недостаточными для покупки жилья эконом-класса, помощи переселенцам и трудовым мигрантам Правительство Пензенской области будет стимулировать:

- увеличение объёмов качественного жилья для срочного социального найма;
- строительство и вовлечение в наём жилья для сдачи его в аренду гражданам определённых категорий по регулируемым ставкам арендной платы;
- легализацию рынка арендного жилья, строительство доходных домов и формирование объединений арендодателей.

Планируемая к реализации программа «Арендное жильё» определяет условия государственной поддержки строительства муниципального жилья, муниципальной аренды частных жилых комплексов для социальных нужд и порядок выпуска и обращения арендных жилищных сертификатов в Пензенской области. Программа призвана создать условия для роста объёмов жилья социального назначения в Пензенской области, как для социального найма, так и аренды жилых помещений.

Поскольку для населения с низкими доходами институт ипотеки является недоступным, необходимо выработать новые инструменты решения жилищного вопроса. Потребность граждан в улучшении жилищных условий не уменьшилась. Наоборот, выросла доля граждан, нуждающихся в жилье и в улучшении жилищных условий с использованием государственной поддержки, в т. ч. малоимущих граждан, жильцов, проживающих в ветхом и аварийном жилье, а также иных категорий, как на условиях социального найма, так и в аренду по социальным тарифам.

В результате массовой приватизации жилья, в Пензенской области объём муниципального жилья для социального найма сократился до 9%. Следствием низкой доли

муниципального жилья в жилищном фонде является ограничение возможностей муниципальных образований по формированию маневренного фонда, необходимого для переселения граждан, проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде. Дефицит бюджетных средств всех уровней и существующий уровень финансирования программ по строительству муниципального жилья не позволит исправить ситуацию в ближайшей перспективе.

Рынок коммерческой аренды жилья развивается стихийным образом. В настоящее время значительная преобладающая часть доходов арендодателей, предоставляющих жилые помещения в аренду, не декларируется и не обеспечивает поступление налогов в соответствующие бюджеты в полном объеме.

Решением проблемы обеспечения граждан временным и доступным жильем может стать развитие социальной аренды жилья. Под **социальной арендой жилья** понимается предоставление в аренду (субаренду) жилья на льготных условиях, а также расширение предоставления жилья по договорам социального найма, в т.ч. через деприватизацию части квартир. Развитие социальной аренды жилья станет одним из способов удовлетворения спроса граждан на доступное жилье, а также – фактором, способствующим трудовой мобильности населения. Развитие социальной аренды жилья требует государственной поддержки добросовестных участников рынка, как арендаторов, так и арендодателей.

Целями Программы являются:

- увеличение доли муниципального жилищного фонда посредством стимулирования строительства жилья;
- привлечение внебюджетных источников финансирования строительства жилья, предназначенного исключительно для предоставления в аренду, развитие форм государственно-частного и муниципально-частного партнерств на рынке арендного жилья;
- поддержка отдельных категорий граждан, проживающих в Пензенской области в арендуемых жилых помещениях;
- обеспечение доступной для граждан платы за арендованное жилое помещение;
- стимулирование мобильности трудового населения, в том числе, стимулирование трудовой миграции в Пензенскую область;
- увеличение налоговых поступлений в соответствующие бюджеты за счёт легализации арендных отношений в жилищной сфере.

Достижение целей и реализация задач Программы будут осуществляться путем:

- предоставления из бюджета Пензенской области бюджетам муниципальных районов субсидий в целях софинансирования расходов на возмещение затрат жилья;

- предоставления из бюджета Пензенской области застройщикам, субсидий на возмещение затрат в связи со строительством Доходных домов, а также собственникам Доходных домов;

- компенсации оплаты по договору аренды (субаренды) жилого помещения на территории Пензенской области отдельным категориям граждан путем выпуска и погашения арендных жилищных сертификатов.

Кроме того, с целью развития социальной аренды жилья предлагается установить компенсации оплаты по договору аренды (субаренды) жилого помещения на территории Пензенской области отдельным категориям граждан путем выпуска, обращения и погашения арендных сертификатов. Правом на получение Сертификатов обладают лица, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий в соответствии с порядком, установленном законодательством РФ и Пензенской области, а также студенты, трудовые мигранты, временно нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

В результате реализации Программы ожидается:

–строительство не менее: 100 ед. муниципального жилья; 100 ед. жилья в доходных домах для предоставления в муниципальную аренду;

–выпуск не менее 1000 арендных жилищных сертификатов.

Таким образом, за период реализации Подпрограммы не менее 530 семей (в т.ч. одиноких граждан), признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий смогут воспользоваться социальным наймом и социальной арендой жилья. В бюджет начнут поступать налоги от сдачи жилья в аренду. В целом Программа «Арендное жильё» в случае реализации всех её мероприятий создаст условия для улучшения условий проживания и обеспечения временными условиями проживания жителей Пензенской области, а также способствует сдерживанию эмиграции молодого населения из Пензенской области.

Рассмотрим реализацию описанной программы на примере проекта строительства доходного дома в г.Пензе. За основу воспользуемся проектом строительства типовой многоэтажки. Согласно проектной декларации сметная стоимость составляет 533 612 533 руб. или 23812 руб./кв.м (таблица 1). Дом рассчитан на 389 квартир. Средняя площадь 1 квартиры – 45,7 кв.м. Местоположение – микрорайон Запрудный (Арбеково).

Рассчитаем эффективность проекта строительства доходного дома. При этом условия строительства следующие: безвозмездная субсидия на приобретение земельного участка в размере 40 млн. руб.; льготный кредит для застройщика – 300 млн.руб. на 10 лет под 10% годовых; рентный доход с 1 квартиры – 10000 руб./мес.; ставка дисконтирования – 10%; период расчета - 15 лет; удорожание услуг - 10% в год; рост рентного дохода – 10% в год.

Таблица 1

Проект строительства доходного дома в г. Пензе

Наименование показателя	Ед.изм.	Значение
Сметная стоимость	руб.	493 011 200
Площадь всего	кв.м	22409,6
Площадь квартир	кв.м	17763,5
Сметная стоимость 1 кв.м	руб.	22000
Стоимость ремонта	руб./кв.м	4000
Стоимость ремонта дома	руб.	71 054 120
Мебель на 1 квартиру	руб.	100 000
Мебель всего	руб.	38 900 000
ИТОГО затрат		602 965 320
ИТОГО затрат на 1 кв.м		26 907
ИТОГО затрат на 1 квартиру		1 550 039
Количество квартир	шт.	389
Рентный доход в месяц с 1 квартиры	руб.	10 000
Рентный доход в месяц с дома	руб.	3 890 000
Рентный доход в год с дома	руб.	46 680 000
Риелторские услуги УК по обслуживанию квартиры - 10% (в год)	руб.	4 668 000
Услуги УК по содержанию объекта: уборка территории, вывоз мусора, охрана, отопление и др. - 5% с квартиры (в год)	руб.	2 334 000
Коммунальные платежи: вода и свет оплачиваются арендатором	руб.	0
Доход в год с учетом расходов	руб.	39 678 000
Доход в месяц с учетом расходов	руб.	3 306 500

Расчет проведем в двух вариантах. 1 вариант – без субсидий и кредита, 2 вариант – субсидия и кредит (таблица 2, 3, рис. 1, 2).

Расчеты показали, что проект строительства доходного дома возможен эффективным при соблюдении следующих условий:

- наличие поддержки со стороны государства в виде безвозмездной субсидии на приобретение земельного участка;
- предоставление льготного кредита на строительство;
- готовность инвестора к длительным периодам окупаемости и низким процентом ВНД;
- 100% заполняемость доходного дома;

- рентный доход с 1 квартиры - не ниже среднерыночных арендных ставок.

Получаем в итоге расчетов, что инвестор, принимая решение о строительстве доходного дома, должен для себя рассмотреть очень много факторов, влияющих на эффективность проекта. К таким факторам относятся, прежде всего: стоимость земельного участка; наличие инфраструктуры местности; обеспеченность инженерными коммуникациями; проектное решение доходного дома (цель инвестора – максимально снизить проектную стоимость строительства); количество квартир, их площадь, затраты на ремонт и обустройство; ожидаемая процентная ставка дохода. Кроме того, в проекте не заложены потери от проекта, а также не учтено налогообложение проекта. Учитывая данные факторы, стоит предполагать, что показатели инвестиционной привлекательности проекта будут скорректированы.

Таким образом, реализация проектов по строительству доходных домов может явиться перспективным направлением для Пензенской области. Однако, чтобы этот сектор получил возможность активно развиваться, на данном этапе необходима в первую очередь государственная поддержка.

Возможно, первоначальным этапом реализации подобных проектов должна явиться возможность показательного строительства комплексов арендного жилья – пилотных (образцовых) доходных домов – за счет государственных программ, с анализом экономического эффекта и достигнутого результата. Подобная практика могла бы послужить примером для крупного бизнеса, продемонстрировать перспективность такой модели вложения капитала.

Таблица 2

Оценка эффективности проекта (вариант 1)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Затраты по объекту	603 566 653	7 002 000	7 702 200	8 472 420	9 319 662	10 251 628	11 276 791	12 404 470	13 644 917	15 009 409	16 510 350	18 161 385	19 977 523	21 975 275	24 172 803
Доходы по объекту		46 680 000	51 348 000	56 482 800	62 131 080	68 344 188	75 178 607	82 696 467	90 966 114	100 062 726	110 068 998	121 075 898	133 183 488	146 501 837	161 152 020
Денежный поток	-603 566 653	39 678 000	43 645 800	48 010 380	52 811 418	58 092 560	63 901 816	70 291 997	77 321 197	85 053 317	93 558 648	102 914 513	113 205 965	124 526 561	136 979 217
НДП	-603 566 653	-563 888 653	-520 242 853	-472 232 473	-419 421 055	-361 328 495	-297 426 679	-227 134 682	-149 813 485	-64 760 168	28 798 480	131 712 994	244 918 958	369 445 519	506 424 737
Кд	0,9091	0,8264	0,7513	0,6830	0,6209	0,5645	0,5132	0,4665	0,4241	0,3855	0,3505	0,3186	0,2897	0,2633	0,2394
ДДП	-548 696 957	32 791 736	32 791 736	32 791 736	32 791 736	32 791 736	32 791 736	32 791 736	32 791 736	32 791 736	32 791 736	32 791 736	32 791 736	32 791 736	32 791 736
НДДП	-548 696 957	-515 905 222	-483 113 486	-450 321 751	-417 530 015	-384 738 280	-351 946 544	-319 154 809	-286 363 073	-253 571 337	-220 779 602	-187 987 866	-155 196 131	-122 404 395	-89 612 660
Ток прост	-64 760 168	93 558 648	10,69												
Ток диск	-122 404 395	32 791 736	18,73												
ИД простой	1 109 991 390	-603 566 653	1,84												
ИД дисконт	459 084 298	-548 696 957	0,84												
ВНД	-89 612 660	20 255 225	7,55%												
ЧДД (-)	0,07														
Кд	0,9346	0,8734	0,8163	0,7629	0,7130	0,6663	0,6227	0,5820	0,5439	0,5083	0,4751	0,4440	0,4150	0,3878	0,3624
ДДП	-564 080 984	34 656 302	35 627 974	36 626 889	37 653 811	38 709 525	39 794 839	40 910 582	42 057 608	43 236 793	44 449 040	45 695 275	46 976 451	48 293 547	49 647 572
НДДП	-564 080 984	-529 424 682	-493 796 708	-457 169 819	-419 516 008	-380 806 483	-341 011 643	-300 101 061	-258 043 453	-214 806 659	-170 357 620	-124 662 345	-77 685 894	-29 392 347	20 255 225



Рис.1. График жизненного цикла проекта (вариант 1)

Таблица 3

Оценка эффективности проекта (вариант 2)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Затраты по объекту	193 612 533	54 576 265	55 276 465	56 046 685	56 893 927	57 825 893	58 851 056	59 978 735	61 219 182	62 583 674	64 084 615	65 735 650	19 977 523	21 975 275	24 172 803
Доходы по объекту		46 680 000	51 348 000	56 482 800	62 131 080	68 344 188	75 178 607	82 696 467	90 966 114	100 062 726	110 068 998	121 075 898	133 183 488	146 501 837	161 152 020
Денежный поток	-193 612 533	-7 896 265	-3 928 465	436 115	5 237 153	10 518 295	16 327 551	22 717 732	29 746 932	37 479 052	45 984 383	55 340 248	113 205 965	124 526 561	136 979 217
НДП	-193 612 533	-201 508 798	-205 437 264	-205 001 149	-199 763 996	-189 245 702	-172 918 151	-150 200 419	-120 453 487	-82 974 436	-36 990 052	18 350 196	131 556 160	256 082 721	393 061 939
Кд	0,9091	0,8264	0,7513	0,6830	0,6209	0,5645	0,5132	0,4665	0,4241	0,3855	0,3505	0,3186	0,2897	0,2633	0,2394
ДДП	-176 011 394	-6 525 839	-2 951 514	297 872	3 251 860	5 937 303	8 378 615	10 597 990	12 615 603	14 449 797	16 117 246	17 633 108	32 791 736	32 791 736	32 791 736
НДДП	-176 011 394	-182 537 233	-185 488 747	-185 190 875	-181 939 015	-176 001 712	-167 623 097	-157 025 107	-144 409 504	-129 959 707	-113 842 461	-96 209 353	-63 417 617	-30 625 882	2 165 854
Ток прост	-36 990 052	55 340 248	11,67												
Ток диск	-30 625 882	32 791 736	14,93												
ИД простой	586 674 472	-193 612 533	3,03												
ИД дисконт	178 177 247	-176 011 394	1,01												
ВНД	2 165 854	44 297 472	10,10%												
ЧДД (-)	0,08														
Кд	0,9259	0,8573	0,7938	0,7350	0,6806	0,6302	0,5835	0,5403	0,5002	0,4632	0,4289	0,3971	0,3677	0,3405	0,3152
ДДП	-179 270 864	-6 769 775	-3 118 542	320 557	3 564 318	6 628 310	9 526 969	12 273 684	14 880 872	17 360 053	19 721 914	21 976 374	41 625 598	42 396 443	43 181 562
НДДП	-179 270 864	-186 040 639	-189 159 181	-188 838 624	-185 274 306	-178 645 996	-169 119 027	-156 845 343	-141 964 471	-124 604 419	-104 882 505	-82 906 131	-41 280 533	1 115 910	44 297 472



Рис. 2. График жизненного цикла проекта (вариант 2)

Список литературы

1. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. Электронный доступ: <http://www.ahml.ru/ru>. Дата обращения – 01.12.2014
2. Баронин С.А., Попова И.В. и др. Управление в развитии недвижимости. Учебное пособие. Гриф УМО. - Пенза, ПГУАС, 2012.
3. Кваша Ю.В., Попова И.В., Васильева А.А. Аренда с правом выкупа как способ решения жилищной проблемы в современных условиях // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3; URL: www.science-education.ru/117-13338 (дата обращения: 01.12.2014).
4. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. – М.: Изд. «Экономика», 2009.

Рецензенты:

Грабовый П.Г., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», г. Москва;

Баронин С.А., д.э.н., профессор, ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.