

*Самойлова Анастасия Сергеевна*

магистрант

ФГБОУ ВО «Бурятский государственный университет»

г. Улан-Удэ, Республика Бурятия

## **АРЕНДА КАК СПОСОБ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**

***Аннотация:** жилищный вопрос считается одной из наиболее серьезных социально-экономических проблем в современной России. Дефицит доступного жилья для большей части граждан говорит о том, что жилищная проблема по-прежнему актуальна, для решения которой необходимо в-первую очередь принятие эффективных программ господдержки. Ведь огромную роль в реализации политики в этой области играют государственные органы власти разного уровня, в том числе и субъектов РФ.*

***Ключевые слова:** государственная аренда жилья, доступное жилье, жилищная проблема, доступность ипотечных кредитов, государственное регулирование.*

Для оценки доступности жилья используют различные показатели. Наиболее распространенный из них учитывает среднюю заработную плату по региону, минимальные траты, необходимые для поддержания жизнедеятельности и среднюю стоимость 1 квадратного метра жилья на вторичном рынке. Предполагается рассчитать срок, который необходим семье из двух взрослых и одного ребенка, для накопления на квартиру площадью 54 кв.м. В большинстве регионов ситуация с каждым годом улучшается. В Бурятии среднестатистической семье, как и в 2017 году, для того чтобы накопить на квартиру необходимо минимум 5 лет, это 33-е место в рейтинге [13]. Средний показатель по России составляет около 4 лет (3,8). Доступным считается жилье, временной лаг приобретения которого не превышает трех лет. Не очень доступным является жилье, которого ожидают 3–4 года. Время ожидания в 4–5 лет вызывает серьезные осложнения для семьи, а ожидание более 5 лет означает его существенную недоступность [9].

Уровень обеспеченности жильем остается не достаточным, так в среднем по Бурятии на одного человека приходится около 22 кв.м. (21,8). С 2016 года в Бурятии происходит сокращение объемов ввода в действие жилых домов. Так за три года объем вводимого жилья сократился до 247,8 тыс. кв. м., т.е. на 35,5% [15].

В России используется достаточно узкий набор инструментов для решения жилищного вопроса. В приоритете до настоящего времени находилось приобретение жилья в собственность и повышение доступности жилья с помощью ипотечных кредитов и субсидий в различных ее вариациях, которые предоставляет государство [2]. Так в 2017 году по Бурятии 1006 семей улучшили условия проживания при поддержке государства. Показатель очень низкий, если сопоставить его с количеством семей желающих улучшить свои жилищные условия, то получится лишь 3,5% от общего количества. Около 30 тысяч семей в Бурятии стоят в очереди на жилье, в них входят разные категории граждан. Все они на протяжении долгого времени состоят на учете в качестве нуждающихся в улучшении условий проживания и в силу определенных трудностей, без помощи государства не могут рассчитывать на разрешение жилищного вопроса.

Несмотря на высокую популярность ипотечных кредитов лишь для 29% населения они доступны. В Республике Бурятия за 2018 год выдано 6551 ипотечных жилищных кредита на сумму более 11 млрд. рублей. Многие не хотят приобретать жилье в собственность, и поэтому для них выходом становится наем. Объем общероссийского рынка съемного жилья, по данным сайта "ДОМ.РФ", оценивается в 241 млн. кв. м, это составляет почти 7% всего жилищного фонда. При этом в России все больше семей квартиры арендуют, а не приобретают в собственность. Так в 2018 году количество таких семей достигло 7 млн., тогда как годом ранее, таких семей было 5,7 млн. [1].

Арендное жилье – новое для России направление, способное решить квартирный вопрос многих семей, не имеющих возможности и желание воспользоваться кредитом. По большей части рынок арендного жилья в Российской Федерации представлен «теневым» сегментом, а слово «аренда» наталкивает на

мысль о временной неустроенности. Для сравнения: в Европе доля найма превышает показатели по России в несколько раз, доля арендного жилья 30-40% от жилого фонда [4].

В 2016 году в действие вступила программа «Ипотека и арендное жилье» в рамках которой планируется реализовать пилотные проекты по созданию арендного жилья. Строительство таких жилых домов будет осуществляться именно для сдачи в аренду, это значит, что у граждан появится возможность снять совершенно новую и построенную для таких целей квартиру. Кроме того, строительство домов осуществляется с государственной поддержкой, это дает определенные гарантии. При этом права арендаторов защищаются законодательно, а сам процесс заключения договоров аренды стандартизирован и упрощен [3].

Аренда жилья по низким ценам позволит накопить необходимый капитал для покупки собственной квартиры и покинуть очередь на льготное приобретение жилья. В настоящее время накопления становятся практически невозможными, так как люди почти всю свою зарплату отдают на оплату съемного жилья по рыночным ценам. Если специально строить жилье для социальной аренды, то можно эффективно решить жилищные проблемы многих людей, так как большинство населения страны не может приобрести жилье в собственность. В настоящее время социальная аренда представляет собой успешно опробованный опыт во всем мире [11].

Меры государственного регулирования:

- субсидии на строительство арендного жилья;
- выделение на льготных условиях земельных участков для строительства домов для не коммерческой аренды;
- представление долгосрочных государственных займов под низкий процент;
- освобождение от налогов не коммерческих застройщиков.

Положительные стороны для арендаторов

- стоимость не коммерческого арендного жилья почти вдвое меньше;
- квартиры предоставляются уже с мебелью и техникой;

- срок договора от 2х месяцев до нескольких лет;
- фиксированная плата в течении года;
- рыночные цены на аренду жилья могут снизиться.

В Республике Бурятия, как и по всей стране в целом, приняты и реализуются множество различных социальных программ в области жилищной политики, оказывается поддержка разным категориям граждан в вопросах улучшения условий проживания. Вместе с тем, несмотря на достигнутые успехи, доступность жилья для большинства жителей остается низкой. Конечно, далеко не все программы удачные и достигают запланированных результатов, но все же с каждым годом увеличивается количество семей, решивших свои жилищные проблемы при той или иной поддержке государства. Возможное решение жилищной проблемы, для остальной части населения, может заключаться в расширении государственных мер поддержки рынка арендного жилья для социально незащищенных категорий граждан и увеличении темпов строительства социального жилья, для использования в наем.

### ***Список литературы***

1. Аренда [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/development/lease/#1>. (дата обращения: 12.01.2019).
2. Арт Я.А. Ипотека. Руководство к действию. – М.: АСТ, 2015. – 466 с.
3. Баев А.В. Снимать или покупать // Ежедневная деловая газета РБК. – 2015. – №155. – С. 16
4. Гареев И.Ф. Арендное жилье как объект исследования: дифференциация авторов и эволюция проблематики / И.Ф. Гареев, Е.С. Матвеева, Е.С. Шастина // Российское предпринимательство. – 2016. – №21. – С. 3049–3060.
5. Давыденко Е. Льготы, пособия, субсидии, компенсации в 2019 году. – М.: АСТ, 2019. – 192 с.
6. Данилов А.В. Как создать доступное жилье в России? Сборник интервью с изобретателем Владимиром Шумовским. – М.: Литагент Ридеро, 2017. – 315 с.
7. Ипотечные кредиты [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3875239>. (дата обращения: 15.02.2019).

8. Леонова Л.Б. Доступное жилье: поиск источников финансирования / Л.Б. Леонова, Е.С. Алпатова // Экономический анализ: теория и практика. – 2016. – №11. – С. 20-32.
9. Леонова Л.Б. Доступность жилья в России: анализ, проблемы и пути выхода / Л.Б. Леонова, В.С. Засухина // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия экономика. – 2016. – №3 (17). – С. 111-119.
10. Паспорт приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» [Электронный ресурс]. URL: [https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/e84/Passport\\_2017\\_11\\_14\\_03\\_07\\_35.docx](https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/e84/Passport_2017_11_14_03_07_35.docx). (дата обращения: 12.02.2019).
11. Петренко Т.Н. Перспективы в строительстве доходных домов в России / Т.Н. Петренко, И.К. Горобец // Гуманитарные научные исследования. – 2014. – №9 (37). – С. 121-125.
12. Полонский И. Жилищная проблема России. Отсутствие достойного жилья угрожает социальной и демографической безопасности страны // Военное обозрение. 2015. URL: <https://topwar.ru/79450-zhilischnaya-problema-rossii-otsutstvie-dostoynogo-zhilya-ugrozhaet-socialnoy-i-demograficheskoy-bezopasnosti-strany.html>. (дата обращения: 26.02.2019).
13. Рейтинг регионов по доступности приобретения жилья [Электронный ресурс]. URL: <http://www.riarating.ru/regions/20180703/630098998.html>. (дата обращения: 26.01.2019).
14. Рейтинг регионов России по вводу жилья [Электронный ресурс]. URL: <http://www.riarating.ru/infografika/20181016/630108805.html>. (дата обращения: 01.02.2019).
15. Статистический ежегодник Республики Бурятия 2017г. [Электронный ресурс]. URL: [http://burstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/burstat/ru/statistics/housing](http://burstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/burstat/ru/statistics/housing). (дата обращения: 15.01.2019).

16. Стерник Г.М. Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка. Монография / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: Проспект, 2018. – 311 с.

17. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gks.ru>. (дата обращения: 19.01.2019).

18. Чекурдаев В.С. Жилищный фонд России: проблемы и перспективы развития // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2018. – №3. – С. 247-251.