

УДК 338.2:625.7

Профессор В.В. Гасилов, профессор А.Н. Борисов,
докторант И.А. Провоторов, аспирант Д.Э. Сысоев
(Воронеж. гос. арх-строит. ун-т) кафедра экономики и основ предпринимательства
тел. (473) 271-54-00
E-mail: v_gasilov@mail.ru

Professor V.V. Gasilov, professor A.N. Borisov,
doctoral I.A. Provotorov, graduate D.E. Sysoev
(Voronezh state university of architecture and engineering) Department of economics and the
basics of entrepreneurship
phone (473) 271-54-00
E-mail: v_gasilov@mail.ru

Инновационный механизм строительства арендного жилья в регионе (на примере Воронежской области)

Innovative mechanism for rental housing in the region (Voronezh region)

Реферат. Одним из механизмов решения жилищных проблем населения в ближайшие годы может стать строительство арендного (наемного) жилья. Пилотные проекты по строительству арендного жилья реализуются во множестве регионов России: Самаре, Краснодаре, Новосибирске, Калужской, Нижегородской и Кемеровской областях, республике Татарстан. Так, проекты строительства арендного жилья (доходных домов) в настоящее время производятся в Нижнем Новгороде, при этом целями таких проектов являются: решение социальных проблем; легализация бизнеса аренды жилых помещений; получение прибыли за счет арендной платы; создание дополнительных рабочих мест; совершенствование инфраструктуры города. Подобные проекты реализуются в ряде регионов страны, при этом недостаточно учитывается воздействие на рынок недвижимости. В статье предложено методическое обеспечение для возведения жилья, предназначенного для сдачи в наем. Разработана система коэффициентов, позволяющих охарактеризовать различные аспекты строительства арендного жилья в регионе. Данные коэффициенты разделены на 4 категории: коэффициенты доступности арендного жилья; коэффициент конкурентоспособности арендного жилья; коэффициенты, характеризующие масштабы строительства арендного жилья в регионе; коэффициент заполняемости арендного жилья. Рассмотрена целесообразность строительства арендного жилья в одном из наиболее динамично развивающихся регионов – Воронежской области. Исследование позволяет сделать вывод о том, что строительство в регионе арендного жилья не только предоставит населению привлекательную возможность решения жилищной проблемы, но и будет являться важнейшим ресурсом повышения конкурентоспособности региона в борьбе за трудовые кадры.

Summary. One mechanism for addressing the housing problems of the population in the coming years could be the construction of rental (wage) housing. Pilot projects for the construction of rental housing implemented in many regions of Russia: Samara, Krasnodar, Novosibirsk, Kaluga, Nizhny Novgorod and Kemerovo regions, the Republic of Tatarstan. Thus, rental housing projects (tenements) are currently produced in Nizhny Novgorod, with the objectives of these projects are: the solution of social problems; legalization rental business premises; profit at the expense of rent; creation of new jobs; improving the city's infrastructure. These projects are realized in a some of regions of the country, influence on the realty market thus is insufficiently considered. In article methodical maintenance for creation of the housing intended for tenancy is offered. The system of the coefficients is developed, allowing characterizing various aspects of building of rental housing in region. These coefficients are divided into 4 categories: coefficients of availability of rental housing; coefficient of competitiveness of rental housing; the coefficients characterizing scales of construction of rental housing in region; coefficient of fillability of rental housing. The expediency building of rental housing in one of most dynamically developing regions - the Voronezh region is considered. Research suggests that the construction of rental housing in the region will not only provide a good opportunity to the people solving the housing problem, but is an essential resource and improve the region's competitiveness in the struggle for human resources.

Ключевые слова: арендное жилье, доходные дома, государственное стимулирование, коэффициенты эффективности, трудовые ресурсы, региональный рынок жилья.

Keywords: rental housing, apartment buildings, government incentives, efficiency factors, human resources, the regional housing market.

© Гасилов В.В., Борисов А.Н., Провоторов И.А.,
Сысоев Д.Э., 2014

Одним из механизмов решения жилищных проблем населения в ближайшие годы может стать строительство арендного (наемного) жилья. Пилотные проекты по строительству арендного жилья реализуются во множестве регионов России: Самаре, Краснодаре, Новосибирске, Калужской, Нижегородской и Кемеровской областях, республике Татарстан. Так, проекты строительства арендного жилья (доходных домов) в настоящее время производятся в Нижнем Новгороде, при этом целями таких проектов являются [1]:

- решение социальных проблем;
- легализация бизнеса аренды жилых помещений;
- получение прибыли за счет арендной платы;
- создание дополнительных рабочих мест;
- совершенствование инфраструктуры города.

Нужно отметить, что арендное жилье окажет значительное влияние не только на рынок сдаваемого жилья, но и на весь рынок недвижимости региона. Одним из возможных эффектов создания арендного жилого фонда может стать продажа имеющегося жилья частью населения, сдающего его в аренду, что увеличит предложение на рынке. Снижение прибыльности сдачи жилья в наем должно снизить и спрос на недвижимость для инвесторов, что позволит удовлетворять потребности той части населения, которая приобретает жилье с целью дальнейшего в нем проживания (что является более важным с социальной точки зрения). Использование механизма арендных домов вряд ли окажет значительное влияние на первичный рынок недвижимости. На данном рынке в настоящее время большинство объектов приобретается на ранней стадии в долевое строительство для того, чтобы получить намного больший доход после сдачи объекта в эксплуатацию.

В настоящее время в большей степени арендное жилье, возводимое в регионах, не предполагает влияния на общий рынок арендного жилья, а носит целевой характер обеспечения условий проживания для работников конкретных организаций или особых экономических зон. С этой точки зрения сложно проследить воздействие таких проектов, оценить их эффективность. Важнейшим пунктом, который не обсуждается в научном и политическом сообществе, является масштаб внедрения арендного жилья в регионе. В зависимости от того, какую долю данное жилье будет состав-

лять от общей площади жилого фонда, от общего рынка арендного жилья, от общего количества вводимого ежегодно жилого фонда, масштаб и направления воздействия могут быть различными. Нужно проследить, при каких условиях создание арендных домов позволит упорядочить, стабилизировать отношения на рынке аренды жилья, которые в настоящее время не соответствуют политике решения острой социальной проблемы. Должна быть дана обоснованная оценка потребности конкретного региона в арендных домах с учетом множества факторов, из которых спрос на услугу является лишь одним из важных, но не определяющим.

Строительство арендных домов является рыночным механизмом решения жилищных проблем, хотя и нацелено на решение социальной проблемы. Для инвестора такие проекты должны предоставлять приемлемые показатели эффективности. В качестве таких показателей целесообразно использовать широко распространенные в отечественной и зарубежной практике методы оценки эффективности инвестиций [2].

Для развития рынка жилья, сдаваемого в наем, в регионе учеными предлагаются следующие меры государственного стимулирования [3]:

- первоочередная важность проектов строительства доходных домов по сравнению с обычными проектами;
- предоставление земельных участков для строительства доходных домов;
- введение льготной ставки арендной платы за земельный участок, под строительство арендного жилья;
- разработка стимулов для организаций, участвующих в проектах строительства доходных домов;
- обустройство за счет государственных и муниципальных средств инженерной и транспортной инфраструктурой земельных участков под строительство доходных домов;
- приоритетный порядок документации на проектирование и строительство доходных домов;
- пропаганда среди населения долгосрочного найма жилья как инструмента решения жилищных проблем.

Для определения эффективности строительства новых форм арендного жилья в регионе целесообразно разработать систему критериев, которые характеризовали бы различные аспекты функционирования такого жилья. В качестве критериев эффективности использования аренд-

ных домов предлагается группа показателей, сгруппированных в 4 категории: коэффициенты доступности арендного жилья; коэффициент конкурентоспособности арендного жилья; коэффициенты, характеризующие масштабы строи-

тельства арендного жилья в регионе; коэффициент заполняемости арендного жилья. Данные коэффициенты, формулы их расчета и экономический смысл приведены в таблице 1.

Т а б л и ц а 1

Коэффициенты эффективности строительства арендного жилья

Наименование показателя	Формула расчета	Обозначения	Экономический смысл
1. Коэффициенты доступности арендного жилья			
1.1. Коэффициент доступности арендного жилья по возможности найма	$K_{\text{дост1}} = N_{\text{плат}} / N_{\text{потр}}$	$N_{\text{плат}}$ – количество платежеспособного населения для аренды жилья; $N_{\text{потр}}$ – количество населения желающего арендовать жилье	Показывает долю домохозяйств, способных в соответствии со своими финансовыми возможностями нанять жилье в общем количестве домохозяйств, желающих арендовать жилье
1.2. Коэффициент доступности арендного жилья по доходам	$K_{\text{дост2}} = \text{Sum}_{\text{плат}} / \text{Sum}_{\text{дох. дом.}}$	$\text{Sum}_{\text{плат}}$ – сумма платы за наем жилого помещения (арендная плата + коммунальные платежи); $\text{Sum}_{\text{дох. дом.}}$ – суммарный доход домохозяйства	Показывает долю населения, которая может арендовать жилье по предлагаемым условиям. Часто устанавливается в качестве порогового значения для оценки платежеспособности потенциального нанимателя (в США – 30%)
1.3. Критерий доступности по остаточным доходам	$K_{\text{дост3}} = \text{Sum}_{\text{дох. дом.}} - \text{Sum}_{\text{плат}}$	Как в $K_{\text{дост2}}$	Показывает сумму, остающуюся в распоряжении домохозяйства после платы за наем помещения
2. Коэффициенты конкурентоспособности арендного жилья			
2.1. Коэффициент конкурентоспособности арендного жилья на рынке аренды	$K_{\text{конк.1}} = \text{Sum}_{\text{плат}} / \text{Sum}_{\text{плат среднер.}}$	$\text{Sum}_{\text{плат среднер.}}$ – среднерыночная сумма платы за наем жилого помещения	Показывает конкурентоспособность услуги по проживанию в арендном доме на основе сопоставления цены с среднерыночной
2.2. Коэффициент конкурентоспособности арендного жилья по сравнению с ипотекой аналогичного жилья	$K_{\text{конк.2}} = \text{Sum}_{\text{плат}} / \text{Sum}_{\text{плат ипот.}}$	$\text{Sum}_{\text{плат ипот.}}$ – сумма платы за ипотеку жилого помещения аналогичных характеристик арендному	Показывает конкурентоспособность услуги по проживанию в арендном доме на основе сопоставления цены с платой за ипотечный кредит за аналогичное жилье
3. Коэффициенты, характеризующие масштабы строительства арендного жилья в регионе			
3.1. Коэффициент масштаба строительства арендного жилья	$K_{\text{масш.}} = O_{\text{ар.}} / O_{\text{общ.}}$	$O_{\text{ар.}}$ – объем вводимого арендного жилья в регионе за год (в млн. м ² или количество квартир); $O_{\text{общ.}}$ – общий объем вводимого жилья в регионе за год (в млн. м ² или количество квартир)	Показывает масштаб строительства арендного жилья в конкретном регионе. Различная величина данного коэффициента может оказать влияние на рынок недвижимости
3.2. Коэффициент внедрения нового арендного жилья на рынок найма	$K_{\text{внедр.}} = O_{\text{ар.}} / O_{\text{ар. общ.}}$	$O_{\text{ар. общ.}}$ – общий объем арендного жилья в регионе	Показывает удельный вес возводимого арендного жилья в общем рынке аренды региона. Оказывает воздействие на рынок аренды в зависимости от величины коэффициента
3.3. Коэффициент распространения арендного жилья среди населения	$K_{\text{расп.}} = N_{\text{дом. ар.}} / N_{\text{общ. дом}}$	$N_{\text{дом. ар.}}$ – количество домохозяйств, снимающих жилье; $N_{\text{общ. дом}}$ – общее количество домохозяйств в регионе	Показывает долю населения, которая для решения жилищной проблемы нанимает жилье в общей численности домохозяйств
4. Коэффициент заполняемости арендного жилья	$K_{\text{зап.}} = N_{\text{зап. ар.}} / N_{\text{общ. ар.}}$	$N_{\text{зап. ар.}}$ – количество заселенных жильцами единиц арендного жилья; $N_{\text{общ. ар.}}$ – общее количество арендного жилья	Показывает долю населения, которая может арендовать жилье по предлагаемым условиям

Строительство арендного жилья в настоящее время производится не на всей территории страны, части регионов придется на основе полученного пилотными областями опыта реализовывать подобные проекты. Рассмотрим, насколько целесообразно строительство арендного жилья в одном из наиболее динамично развивающихся регионов ЦФО – Воронежской области. Численность населения Воронежской области на 1 января 2013 года составляет 2330,4 тыс. человек. Регион является достаточно крупным не только в рамках ЦФО, но и в целом по стране. Подробные характеристики области содержатся как в программе социально-экономического развития до 2020 года [4], так и в информации, предоставляемой региональным центром Росстата [5].

В регионе действует множество программ развития, касающихся важнейших отраслей экономики и социальной сферы. Во главе данных программ находятся стратегии социально-экономического развития Воронежской области на долгосрочную перспективу [4], одной из которых является повышение конкурентоспособности области. В Воронежской области активно реализуются программы по развитию промышленности. Необходимо отметить, что в ходе реализации программ развития промышленности региона проявилось множество негативных факторов, препятствующих динамичному развитию региона. В плане половозрастной структуры Воронежская область относится к «стареющим» регионам, удельный вес населения старше трудоспособного составляет около четверти всего населения. Демографические ограничения, связанные с депопуляцией населения и негативными с точки зрения воспроизводства трудовой силы изменениями половозрастной структуры, препятствуют развитию промышленной и социальной сферы региона. На протяжении последних лет тенденции сохраняются, и уже в ближайшие годы область встанет перед проблемой обеспечения экономического роста в условиях недостатка трудовых ресурсов. Производительность труда в Воронежской области ниже средней по России в 2,3 раза, что объясняется не только высоким износом и низким качеством основных фондов, но и невысокой квалификацией рабочей силы. Планируемая модернизация экономики региона на базе приобретения современного оборудования ставит дополнительные требования перед качеством рабочей силы.

Строительство арендного жилья в регионе может предоставить региону конкурентные преимущества в борьбе за ограниченное количество квалифицированных трудовых ресурсов (рисунок 1).



Рисунок 1. Перспективы строительства арендного жилья в рамках развития промышленности Воронежской области

Обобщая программные документы по развитию промышленности в Воронежской области, можно сделать вывод, что одним из ограничений в настоящее время является дефицит профессиональных кадров. Строительство жилья, предназначенного для сдачи в аренду, позволит региону привлекать квалифицированные трудовые кадры, что должно положительно сказаться на миграционных

процессах. К тому же, наличие альтернативного способа решения жилищной проблемы должно уменьшить отток персонала из Воронежской области. По нашему мнению, в регионе необходима активная государственная политика по развитию жилищной сферы в ракурсе возведения жилых домов для сдачи в наем. Арендное жилье на территории региона не является предметом развития жилищной сферы, хотя в программе развития жилищного строительства в Воронежской области [6] говорится

о том, что решить жилищную проблему только за счет предоставления его населению в собственность нерационально и следует развивать рынок аренды. Однако конкретных мер по развитию арендного жилья не предлагается.

В рамках данного исследования можно сделать вывод о том, что строительство в регионе жилья в целях последующей сдачи в аренду является важнейшим ресурсом повышения конкурентоспособности региона в борьбе за трудовые кадры.

ЛИТЕРАТУРА

1 Англичанинов В.В. Модель реализации строительства доходных домов в Нижегородской области // Вестник Казанского технологического университета. 2008. №3. С. 155-161.

2 Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: вторая редакция. Официальное издание от 21.06.99. М.: Экономика, 2000. 198 с.

3 Спиридонова К.А. Формирование рынка арендного жилья как способ решения жилищной проблемы в России // Вестник поволжской академии государственной службы. 2011. №4. С. 56-62.

4 Закон Воронежской области № 65-ОЗ «О Стратегии социально-экономического развития Воронежской области на долгосрочную перспективу», 30.06.2010. Режим доступа: <http://www.govvrn.ru/wps /portal/AVO/ evolution Strategy> (15 декабря 2013 г.).

5 Воронежская область в цифрах. 2013: Статистический сборник. Воронеж: Воронеж-стат, 2013. 84 с.

6 Постановление Правительства Воронежской области N 194 «Об утверждении региональной программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Воронежской области в 2011-2015 годах»», 14.03.2011. Режим доступа: <http://base.garant.ru/18134119/> (15 декабря 2013).

REFERENCES

1 Anglichaninov V.V. The model of the construction of tenement houses in the Nizhnii Novgorod region. *Vestnik Kazanskogo tekhnologicheskogo universiteta*. [Bulletin of Kazan State Technological University], 2008, no. 3, pp. 155-161. (In Russ.).

2 Metodicheskie rekomendatsii po otsenke effektivnosti investitsionnykh proektov: vtoraiia redaktsiia ofitsial'noe izdanie ot 21.06.99 [Guidelines on the assessment of investment projects: The second edition. The official publication of 21.06.99]. Moscow, Ekonomika, 2000. 198 p. (In Russ.).

3 Spiridonova K.A. Formation of the rental market as a way to solve the housing problem in Russia. *Vestnik povolzhskoi akademii gosudarstvennoi sluzhby*. [Bulletin of the Volga Academy of Public Administration], 2011, no. 4, pp. 56-62. (In Russ.).

4 Zakon Voronezhskoi oblasti № 65-OZ «O Strategii sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiia Voronezhskoi oblasti na dolgosrochnuiu perspektivu» [Law Voronezh region number 65-OZ «On the Strategy for Socio-Economic Development of the Voronezh region in the long term»]. Available at: <http://www.govvrn.ru/wps /portal/AVO/ evolution Strategy> (Accessed 15 December 2013). (In Russ.).

5 Voronezhskaiia oblast' v tsifrakh. 2013: Statisticheskii sbornik. [Voronezh region in the figures. 2013: statistical collection]. Voronezh, Voronezhstat, 2013. 84 p. (In Russ.).

6 Postanovlenie Pravitel'stva Voronezhskoi oblasti N 194 «Ob utverzhdenii regional'noi programmy «Stimulirovanie razvitiia zhilishchnogo stroitel'stva v Voronezhskoi oblasti v 2011-2015 godakh»» [Resolution of the Government of the Voronezh region N 194 «On approval of a regional program «Promotion of housing in the Voronezh region in 2011-2015»»]. Available at: <http://base.garant.ru/18134119/> (Accessed 15 December 2013). (In Russ.).