

УДК 69:347.453

*К.В. МАЛИНИНА, д-р эконом. наук, Н.А. МАЛИНИНА, канд. эконом. наук  
Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет,  
Е.В. ТУЛЬЕВА, канд. эконом. наук (katrin.tuleva@gmail.com), Правительство Санкт-  
Петербурга, Комитет по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга,  
ГКУ «Городское агентство по промышленным инвестициям»*

## Строительство арендного жилья. История развития и современные тенденции

*Рассмотрен механизм формирования рынка арендного жилья в России с определением основных тенденций перспективного развития на основе анализа законопроектов, регулирующих экономические отношения в сфере кредитования, строительства, купли, продажи и найма жилья, а также системы налогообложения, методов государственного регулирования отношений собственности. Исследована тема развития доходных домов в Европе, США и России, появление в современных условиях их прототипов – апартаментов и апарт-отелей. Сделан вывод о целесообразности уточнения отдельных категорий в системе рыночных отношений применительно к жилищному строительству и необходимости применения социально-экономического подхода при выработке градостроительной политики.*

**Ключевые слова:** рынок жилой недвижимости, методы государственного регулирования отношений собственности, апартаменты, апарт-отель, доходный дом, аренда жилья.

Исследование вопросов формирования рынка жилья в России в настоящее время имеет большую актуальность. Кризис в мировой экономике и соответственно в экономике России оказывает влияние на жилищное строительство как на отрасль, создающую особый инвестиционный (рыночный) товар – жилье.

Отсутствие в настоящее время целостной градо-экономической теории осуществляемых преобразований приводит к браку дорогостоящих «градообновлений» зачастую за счет территориального и федерального бюджетов. Очевидна необходимость проведения исследовательской работы на основании практического материала, получаемого при развитии новых и сложившихся территорий с выполнением технико-экономических обоснований.

Рыночные отношения в жилищном строительстве для сегодняшней России – тема, которая должна быть исследована комплексно, в том числе и на основе зарубежного опыта регулирования рынка жилья в соответствии с общемировыми тенденциями урбанизации, особенностями развития городов-миллионников. Однако зарубежный опыт не может быть непосредственно адаптирован в России.

Авторы попытались подойти к этой проблеме с другой стороны, рассмотрев последовательно механизм формирования рынка жилья в нашей стране как в конце XIX – начале XX в., так и в настоящее время с определением основных тенденций перспективного развития на основе анализа законопроектов, регулирующих экономические отношения в сфере кредитования, строительства, купли, продажи и найма жилья, а также системы налогообложения, принципов оценки недвижимости, методов государственного регулирования отношений собственности.

В настоящее время, когда многие рыночные институты в области рынка недвижимости сформированы, необходи-

мо, по нашему мнению, обратиться к очень важной и своевременной теме – развитию доходных домов в Европе, США и России. В настоящее время в мировых столицах, для которых характерна интенсивная деловая активность и мобильность населения, основным спросом пользуется съемное жилье.

Актуальна эта тема и для Санкт-Петербурга, особенно для исторических зданий и возможности их реконструкции. Для исторического центра города важнейшим принципом при проектировании доходных домов является принцип градостроительной совместимости со сложившейся застройкой. Поскольку на территории центральных районов практически отсутствуют свободные территории для нового строительства, создание доходных домов возможно путем реконструкции существующих зданий [1].

Поиски компромисса между сохранением исторических зданий и преобразованием, обусловленным современными потребностями и экономическими возможностями общества, – это исторически сложившаяся закономерность жизни города. Для повышения инвестиционной привлекательности городских территорий и экономической отдачи необходимо сохранять историко-архитектурный потенциал городских объектов и территорий, окружающих эти объекты [2].

Исторически доходными домами называли здания, специально построенные или перепланированные для сдачи квартир внаем на длительный срок. Как правило, такой дом занимал весь принадлежащий домовладельцу земельный участок. Квартиры в таких домах качественно отличались от обычных квартир, которые предлагали в наем частные лица. Клиентам предлагался набор дополнительных услуг: уборка помещений, консьерж и многое другое.

Подобные жилые комплексы возникли в странах Европы и впоследствии стали очень популярны, а к середи-

Таблица 1

Наименование показателя	% от общего числа квартир по городу
Окна на улицу	12
Окна во двор	55
Окна на улицу и двор	32,8
Наличие прихожей и кухни	49,3
Кухня без прихожей	35,8
Прихожая без кухни	0,9
Без кухни и прихожей	14,1
Плита в комнате	7,2
Наличие водопровода	73,1
Наличие ванной	15,1
Газовое освещение	0,63
Электричество	8,8

не XVIII в. доходные дома выделялись в отдельный архитектурный тип сооружений, ставших настоящим украшением центральных улиц столиц Англии, Германии и Франции.

Пик строительства многоквартирных доходных домов в Санкт-Петербурге пришелся на вторую половину XIX в. За период 1900–1914 гг. построено 2/3 доходных домов; 95% всех квартир из этого объема были съемными. Интенсивное промышленное и культурное развитие города повлияло на рост населения, которое за период 1890–1915 гг. увеличилось на 30% с темпом роста 3,4% в год и составляло 1,97 млн человек, что было сопоставимо с населением крупнейшей европейской столиц. В среднем в Санкт-Петербурге ежегодно возводилось более 750 зданий и перестраивалось свыше 350, общее количество жилого фонда за этот период увеличилось на 40%. Город строился не только вширь, но и ввысь. Наибольшее число многоэтажных домов приходилось на центральные районы, спрос на жилье в которых всегда был больше предложения. Потребительские качества жилья в большей степени определялись репрезентативностью застройки. Потребности населения приводили к росту требований к качеству жилища, совершенствованию сложившихся стандартов. Домовладение, как производительная структура жилищного рынка, четко реагировало на любые конъюнктурные изменения спроса.

В 1900 г. в Санкт-Петербурге частный жилой фонд по санитарно-гигиеническим условиям распределялся следующим образом (табл. 1).

Количественно степень обесценивания зданий в зависимости от качества санитарно-гигиенических условий определялась по показателям изменяемого размера дохода, получаемого от их эксплуатации. Анализ статистических данных о доходности отдельных типов жилья в Санкт-Петербурге позволил определить приоритет различных видов благоустройства жилища и их влияние на величину квартирной платы. Так, в городе квадратная сажень квартиры, в которой все окна выходили на улицу, приносила на 5% больше дохода, чем квартира с окнами во двор. С повышением числа комнат квартирная плата повышалась в среднем на 9% [3].

В конце XIX – начале XX в. домовладение приобрело вид промышленного производства. Почти 80% жителей города арендовали квартиры у частных лиц. Ежегодно городская управа в Санкт-Петербурге рассматривала 700–1000 ходатайств от частных лиц на строительство зданий в городе.

Дивиденд на вложенный капитал составлял 6 и более 9%. Домовладельцами чаще всего были частные лица (85,6%), в то время как городские учреждения составляли всего 1,7%. Тогда же в Санкт-Петербурге началось строительство многоэтажных жилых домов с лифтовым оборудованием. Согласно изменениям в законодательстве Российской империи в тот период первые этажи могли сдаваться в аренду под ателье мод, фотоателье, магазины и кондитерские. Второй этаж доходного дома предназначался под офисные помещения: конторы нотариусов, купцов, судовладельцев. Третий этаж считался наиболее престижным и предназначался для проживания дворян, промышленников и купцов. Квартирная плата на этом этаже за 20 лет возросла в три раза, в то время как на втором этаже – на 20%. Мансарды доходных домов занимали люди искусства (актрисы, художники, поэты), отставные военные и студенты [4].

В табл. 2 представлены расчетные индексы изменения уровня квартирной платы за 1 кв. сажень площади в зависимости от этажа.

Арендная плата за небольшую комнату составляла 15–30 р. в месяц, роскошные многокомнатные апартаменты обходились квартиросъемщику в 500–1000 р. Как правило, в арендную плату входила не только стоимость проживания, но и услуги швейцара, водопроводчика и дворника.

К началу революции в Российской империи насчитывалось более 600 тыс. доходных домов, основная часть которых находилась в Москве, Петербурге, Минске, Одессе, Киеве и Гомеле [5].

Эпоха процветания доходных домов в России закончилась в начале XX в. После Октябрьской революции доходные дома в связи с национализацией жилищного фонда упразднили.

В настоящее время в Санкт-Петербурге и Москве есть примеры доходных домов в современных условиях. Опыт реализации этих проектов показал, что для создания и успешного функционирования рынка арендного жилья необходимо разработать и сформулировать требования и критерии оценки архитектурно-планировочных решений доходных домов, определить принципы проектирования и экономическую эффективность предлагаемых вариантов аренды [1].

Доходные дома должны быть по стоимости, качеству и квартирографии ориентированы на потребности различных социальных и возрастных групп населения. Социологические и демографические обследования выделяют основные группы потребителей арендного жилья, для каждой из которых удовлетворяются различные требования к жилью в зависимости от уровня доходов, образа жизни, состава семьи и прочих характеристик. Необходимо разнообразить типы доходных домов [1].

Также появляются и новые модели взаимоотношений на рынке жилья. Интерес девелоперов и инвесторов начинают вызывать апартаменты. В мировой практике апарт-отелями принято называть квартиры с сервисным обслуживанием, предназначенные для аренды на длительный срок. К этому

Таблица 2

Этаж	Значение индекса
Подвал	0,839
1-й этаж	0,918
2-й этаж	1,04
3-й этаж	1,043
4-й этаж	1,014
5-й этаж	0,988
6-й этаж	0,953
Мансарда	0,656

сегменту относят также кондо-отели, апартаменты в составе бизнес-центров и многофункциональных комплексов, а также доходные дома. Например, в Нью-Йорке апартаменты – один из основных сегментов жилья в городе. В последнее время в Москве и Санкт-Петербурге начинает набирать обороты такой сегмент, как апарт-отели гостиничного типа. Это гостиницы, предоставляющие возможность как краткосрочной, так и длительной аренды (от одного года). Апартаменты включают необходимое для проживания: кухни, оборудованные гостиные. Дополнительно арендаторы могут пользоваться услугами гостиницы.

Пока наиболее известным и востребованным является сегмент апарт-предложений, рассчитанных на продажу апартаментов в собственность. Это либо апарт-комплексы, апартаменты в составе многофункциональных комплексов, апартаменты под гостиничным управлением.

Действующим законодательством недостаточно точно регламентирован вопрос о статусе апартаментов. Согласно Приказу Минспорттуризма РФ от 25.01.2011 № 35 апартамент – это две и более жилые комнаты – гостиная/столовая и спальня (кабинет) общей площадью не менее 40 м<sup>2</sup>. Таким образом, согласно законодательству апартамент не рассматривается в качестве отдельного вида недвижимости, это всего лишь одна из высших категорий средств размещения.

Согласно нормам жилищного законодательства (ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации) жилым является изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания, т. е. отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

Виды жилых помещений, относящихся к жилищному фонду, определены ст. 16 Жилищного кодекса. К ним относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Апарт-отели и апартаменты к жилищному фонду не отнесены.

Таким образом, главное отличие апартаментов от квартиры – разный правовой статус. Юридически апартаменты являются нежилым объектом, несмотря на то что при строительстве застройщик может соблюдать все санитарные и технические нормы. Согласно п. 1, п. 3 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713, регистрационный учет осуществляется по месту пребывания и по месту жительства. В апартаментах возможна только регистрация по месту пребывания. Вместе с тем строительство апартаментов может быть предметом договора участия в долевом строительстве по 214-ФЗ (п. 2 ст. 2 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

В Москве можно привести достаточное количество примеров объектов в сегменте данной недвижимости, а в Санкт-Петербурге представлено всего три новых апарт-отеля гостиничного типа, в то время как традиционно предлагаются два вида недвижимости для среднесрочного и длительного проживания: номерной фонд гостиниц и арендные квартиры от частных лиц. При этом стоимость проживания в гостиницах и квартирах значительно отличается:

60–130 тыс. р. и 16–26 тыс. р. в месяц соответственно. Ввиду такой разницы в стоимости, а также вследствие возникшего спроса со стороны транзитного населения и высоких ставок по ипотечным кредитам возникли предпосылки для развития более доступного сегмента рынка жилья, снимаемого на длительный срок, которое в то же время отвечает более современным стандартам проживания, – апартаментов и апарт-отелей. В настоящее время в возводимых жилых домах эконом-класса значительная часть однокомнатных квартир приобретает с целью сдачи в аренду, но с этим возникают и определенные риски как для арендатора, так и для арендодателя, а при централизованном управлении объектом недвижимости и легализацией процесса арендных взаимоотношений интересы обеих сторон более защищены.

Первичный рынок недвижимости демонстрирует стабильный и уверенный рост. Так, в долларовом исчислении 1 м<sup>2</sup> жилья с 1995 по 2013 г. подорожал в 6,7 раза (с 400 до 2680 USD), что соответствует среднегодовому росту стоимости на 12%. С 2000 по 2013 г. средняя стоимость аренды гостиничного номера увеличилась в 7,3 раза (с 13,7 тыс. до 100 тыс. р. /мес), однокомнатной квартиры – в 2,9 раза (с 7,6 до 22 тыс. р./мес) при годовом росте 18 и 10% соответственно. Среднегодовая инфляция рубля составила за этот же период 7–9%. Таким образом, рост дохода от сдачи квартиры в аренду практически полностью уничтожился инфляцией, доходы гостиничной недвижимости, напротив, опережали инфляцию на 8%.

На основании вышеизложенной информации о развитии соответствующего сегмента рынка недвижимости, к которому относятся апартаменты, апарт-отели и доходные дома, можно сделать вывод о целесообразности уточнения отдельных категорий в системе рыночных отношений применительно к жилищному строительству. Необходимо применение социально-экономического подхода при выработке градостроительной политики. Детальная проработка нормативно-правовой базы для строительства и реконструкции таких объектов в соответствии с современными стандартами позволит оптимизировать градостроительные и экономические решения области жилищного строительства.

#### Список литературы

1. *Малинина Н.А.* Реконструкция объектов исторической застройки Санкт-Петербурга как стратегическое направление развития города / Е.М. Коршунова, К.В. Малинина, Н.А. Малинина. СПб.: Государственный архитектурно-строительный университет, 2012. 159 с.
2. *Малинина К.В.* Объекты культурного наследия: управление и оценка. СПб.: Изд-во политехн. ун-та, 2007. С. 22–47.
3. *Малинина К.В.* Техничко-экономическое обоснование проектов реконструкции исторической недвижимости // Жилищное строительство. 2007. № 7. С. 50–51.
4. *Диканский М.Г.* Квартирный вопрос и социальные опыты его решения. С.-Петербург: [б.и.], 1908 (Измайловский п., 8-я р., д. № 20: Типография С.-Петербургскаго Градоначальства). 251 с.
5. *Диканский М.Г.* Проблемы современных городов. Движение в больших городах. Кризис жилища. М.: Вопросы труда, 1926. С. 77.