

Софья КОЛЕСОВА

■ Обычно люди арендуют жилье у собственников. Но иногда взять «напрокат» квартиру можно у государства. «СВ» узнало, насколько это выгодно и доступно.

КРАСИВО. УДОБНО. ДОРОГО

По оценкам финансового института развития жилищной сферы Дом.РФ, больше 24 миллионов россиян мечтают улучшить свои жилищные условия. 5,6 миллиона готовы снимать недвижимость. Пока большинство квартир сдается по старинке: от частных лиц-собственников. Здесь у арендаторов много рисков. Но и преимуществ есть. Можно найти жилье на любой вкус и, самое главное, кошелек. Например, реально снять однушку в Москве всего за 15 тысяч рублей в месяц. Правда, на окраине.

Государство постепенно выходит на рынок аренды. Строит дома, которые предназначены только для сдачи по найму. Раньше они назывались доходными. В дореволюционной России их было очень много - в Петербурге примерно 80 процентов построек. В новой истории арендных зданий в стране не было, пока в 2016 году Президент РФ Владимир Путин не поручил правительству совместно с АИЖК (так в то время назывался Дом.РФ) «обеспечить реализацию пилотных проектов по строительству жилья, включая апартаменты для коммерческого найма». Тогда агентство инвестировало 18 миллиардов рублей в покупку квартир для аренды.

Первый доходный дом появился в России в 2017 году. Это была 15-этажная новостройка на Ходынском поле. Здесь около 300 апартаментов площадью от 25 квадратных метров до 80. Квартиранты - не из бедных. Цены на аренду начинаются от 49 тысяч рублей в месяц. На Автозаводской, где находится еще один доходный дом, стоимость ниже: от 39,4 тысячи. Есть проекты не только в столице. Арендный дом в Воронеже примет новоселов в следующем году. В Екатеринбурге - в 2022-м.

Все квартиры уже с ремонтом, мебелью, бытовой техникой. Никаких бабушкиных вариантов! Есть парковки, консьержи. Оплачивать аренду можно через мобильное приложение. Квартиры можно посмотреть на виртуальной экскурсии и забронировать онлайн.

До конца года Дом.РФ планирует выставить для сдачи еще около двух тысяч квартир. Говорят, недостатка в жильцах нет. На Ходынке многие живут с самого начала и переезжать пока не собираются.

Еще один проект арендных домов - у ГК «Пионер». Это апарт-отели Yes. Они есть в Москве и Санкт-



Условия в «доходных домах» влетают в копеечку, но обещают высокие технологии, новый ремонт и даже регистрацию.

СНИМИТЕ ЭТО НЕМЕДЛЕННО

Петербурге. Апартаменты здесь тоже полностью готовы для проживания. Аренда 32-метровой студии в Москве стоит 37 тысяч рублей (данные с сайта ЦИАН). В регионах можно найти арендные дома подешевле. В Иннополисе (научоград в Татарстане) около 20 таких домов. Одношки сдаются меньше чем за 10 тысяч рублей в месяц. С 2013 года арендные дома строятся и в Приамурье - Благовещенске, Свободном и Белогорске. В них можно снять квартиру дешевле рынка.

ЛАКМУС ЭКОНОМИКИ

Недавно появилось сообщение о том, что скоро в России появится недвижимость для создания социального и арендного жилья. Туда войдут дома-долгострои, которые перешли к Фонду защиты прав дольщиков. О том, что российский рынок арендного жилья может сильно вырасти, ранее говорили и в Минстрое.

- Пока в приоритете у россиян покупка собственного жилья, а не аренда. Однако со временем это может измениться, - заявил министр строительства РФ Владимир Якушев.

Эксперты объясняют тот факт, что арендных домов в стране мало, низкой рентабельностью таких проектов.

- Окупаемость строительства обычного жилого дома составляет 4 года, а арендного - 17 лет. Для привлечения инвесторов необходимо освободить их от налога на землю и на имущество в первые годы сдачи квартир в аренду, снизить плату за изменение вида использования земель, - считает профессор, заведующая кафедрой ме-

неджмента недвижимости РАНХиГС Елена Иванкина.

Жить там, где работаешь, а не работать там, где живешь. Этого принципа придерживаются жители многих стран. Кстати, чем более развита экономика, тем больше людей арендуют квартиры.

- Во многих странах арендным бизнесом занимаются крупные структуры. Количество квартир в их управлении может превышать десятки тысяч. Эти управляющие компании часто принадлежат пенсионным фондам, которые вкладывают ресурсы в такой консервативный бизнес, - рассказывает гендиректор агентства недвижимости «Невский простор» Александр Гиновкер.

МЕТРЫ ПО БЮДЖЕТУ

Президент Беларуси Александр Лукашенко заявил, что нужно активнее строить арендное жилье для работников социальной сферы.

- Одна из ключевых задач, которая стоит перед правительством на ближайшую пятилетку, - развитие регионов. А развитие регионов без работников социальной сферы невозможно, - пояснил глава государства.

По постановлению Совмина РБ, которое вышло в 2016 году, арендное жилье от государства на льготных условиях в первую очередь получают тренеры-преподаватели учебно-спортивных учреждений и школ олимпийского резерва. В республике недавно подписано новое распоряжение «О гражданах, имеющих первоочередное право на предоставление

арендного жилья». Теперь претендовать на него могут медики и педагоги.

- В Беларуси есть очередь на улучшение жилищных условий. Эти люди имеют право построить квартиру по цене ниже рыночной. Для решения жилищной проблемы государство решило возводить арендные дома. Только в этом году планируют ввести около 130 тысяч квадратных метров. Довольно большая цифра, - рассказывает аналитик портала Realt.by Артем Сахаревич.

Чтобы снять квартиру у государства, нужно подать заявку в райисполком. Но в случае ее одобрения с очереди на улучшение жилищных условий человека снимут. Зато цены на госаренду демократичные.

- В центре - дороже, на окраине - дешевле, но все равно в два-три раза ниже коммерческого уровня. Были случаи, когда на одну квартиру претендовали несколько сотен человек. Сейчас ситуация лучше, но все равно спрос на арендное остается высоким, квартиры не пустуют, - говорит Сахаревич.

КАРАНТИННЫЙ ДИСКОНТ

Пандемия сказалась на рынке аренды и России, и Беларуси. Доходы квартирантов сократились, и платить столько, сколько раньше, многие уже не могут.

По словам Артема Сахаревича, на долгосрочную аренду цены снизились примерно на 7 процентов. Сейчас снять однокомнатную квартиру в Минске можно в среднем за 19,5 тысячи в месяц (в пересчете на российские рубли). Двухкомнатные сдаются за 25 тысяч, трехшки - за 32 тысячи.

- Сейчас на рынке долгосрочной аренды рекордный уровень предложения за последние пять лет. Основная причина в том, что в настоящее время в Минске, как и в любом другом крупном городе, проблемы с турпоток. Туристы перестали приезжать по понятным причинам, и многие квартиры, которые сдавались посуточно, пустуют. В Минске их примерно 1 - 1,5 тысячи. Для того чтобы минимизировать потери, примерно треть из них вернулась в сегмент долгосрочной аренды. Это резко повысило конкуренцию, и как следствие - еще более активное снижение цен, - делится наблюдениями аналитик.

При этом посуточная аренда в Беларуси подешевела на 30 - 40 процентов.

В России во время карантина собственники тоже приходилось снижать цены, часто даже на треть, а где-то и наполовину. Сейчас ситуация нормализуется. Хозяева готовы скинуть квартирантам максимум 10 - 20 процентов от прежней стоимости и только до осени.

ЛОЖКА ДЕГТЯ

КУЛЬТ СОБСТВЕННОСТИ

Елена ИВАНКИНА, заведующая кафедрой менеджмента недвижимости РАНХиГС:

- В нашей стране частный жилой фонд возник в 90-е годы, после приватизации. Основную часть его составляют приватизированные квартиры. Отсутствие у большинства населения других видов капитала сделало собственность на недвижимость важным фактором в жизни человека. Это одна из причин того, что у нас низкая доля арендного жилья.

В России арендное жилье составляет от 4 до 8,4 процента жилого фонда. В других странах этот показатель гораздо выше: в Германии - 54 процента, в Австрии - 42, в Нидерландах и Франции - 40 процентов.

СТАТИСТИКА

«СОСЕДЕЙ СЛЫШНО, ЗАПАЧКАТЬ ЧТО-ТО ДОРОГО»

«Апартаменты после ремонта, и это чувство, когда ты понимаешь, жить в новенькой квартире - бесценно. Еще один плюс - отсутствие каких-то непонятных «собственников». Проход в подъезд только по пропускам, везде камеры, посторонних нет», - делятся впечатлениями жители на форуме.

Но полистаешь отзывы, и оказывается, что недостатки в этих домах все же есть.

И пропуска, бывает, не срабатывают, и сотрудники никак не реагируют на обращения жильцов. Квартиранты жалуются на плохую шумоизоляцию и окна, которые не закрываются.

«Из-за капель на небольшой поверхности с вас возьмут деньги за перекраску всех стен. У меня за перегоревшую лампочку в санузле взяли 800 рублей!» - вспоминает жилец «Лайнера» Юрий.