

Жилье и платежеспособный спрос

Жилищный вопрос в России всегда стоял очень остро, особенно для тех, кто в силу стечения обстоятельств не имел своего собственного жилья, и вынужден был жить или в общежитиях, или в арендованном жилье. Несмотря на важность этого вопроса для общества и экономики страны, у нас отсутствует статистика жилья и жилищных отношений.

Возможно, где-то и кем-то эти данные собираются, но они не являются достоянием гласности. Поэтому для оценки жилищной ситуации приходится использовать приблизительные данные и руководствоваться «инженерной прикидкой», которая может быть весьма и весьма неточной.

По данным 2005 года, собранным Министерством регионального развития России, в стране насчитывается 2930 млн. квадратных метров жилья. Если принять за средний метраж квартиры – 54 кв. метра, то в России насчитывается 54,2 млн. квартир. В среднем, в каждой квартире проживает три человека. Сколько квартир сдается в аренду, узнать точно сейчас практически невозможно. Однако, по данным интерактивного опроса портала RussianRealty.ru доля арендаторов жилья составила 22,5%. Разумеется, можно эти данные считать нерелевантными, только более точных данных не найти.

Если мы примем такую оценку и примем долю арендуемого жилья в 22% (полностью понимая, что такая оценка может быть очень грубой и не вполне соответствовать реальной обстановке), то выходит, по грубой оценке, в России сдается в аренду порядка 11,8 млн. квартир. Отдельно в Москве сдается около 800 тысяч квартир, из числа 3,77 млн. квартир, имеющихся в наличии. Принимая среднюю стоимость месячной аренды для Москвы в 20 тысяч рублей, а для регионов России – 12 тысяч рублей, получается, что годовой оборот аренды жилья составляет примерно 150 млрд. рублей. Дополнительно, около 12,5 млрд. рублей выплачивается посредникам в качестве вознаграждения.

Общая численность жителей страны, которые живут в арендованном жилье, может быть оценена в 35 млн. человек.

Еще раз подчеркну, что приведенные оценки основываются только на очень приблизительных данных и могут быть неточными.

Иными словами, проблема аренды жилья составляет собой важную часть вообще жилищной проблемы в России, пожалуй, даже наиболее важную. Во-первых, по оценкам того же портала RussianRealty.ru, 75% арендаторов регулярно переезжают с одной квартиры на другую. Во-вторых, цены на аренду жилья напрягают бюджет арендаторов до максимально предела, заставляя их отдавать 50-60% месячного дохода арендодателю.

Анализ ценовой ситуации на рынке аренды жилья позволяет сказать, что весьма скоро, в течение года, рост цен на нем резко замедлится или даже прекратится по той простой причине, что цены упрутся в потолок платежеспособного спроса. За жилье человек или семья не может отдавать больше 60% месячного дохода. При этом, чтобы снимать квартиру в Москве (18-22 тысяч рублей в месяц) нужно иметь месячный доход 30-36 тысяч рублей (это средний заработок рабочего ГМК «Норникель» для сравнения). При этом средний размер зарплаты в Москве, по данным Мосгорстата составил 13,7 тысяч рублей. Среднедушевой доход составляет 32 тысячи рублей. Понятно, что не все доходы попадают в статистику, и «серый сектор» данные несколько корректирует в сторону увеличения. Но все равно, ясно, выше 20-22 тысяч рублей в месяц за аренду квартиру средний житель Москвы платить не в состоянии.

Данные по России обобщить намного труднее, поскольку есть очень разные регионы, с разными доходами и разной ситуацией с жильем. Однако думается, общий тренд ненамного отличается от вышеобозначенного. Во всяком случае, в крупных городах ситуация на рынке аренды жилья в целом очень схожа с московской.

Снизятся ли цены? Наверное, нет, потому что их толкает к росту вздорожание первичного жилья, постоянный рост коммунальных платежей, энергии и услуг связи. Другое дело, что большое количество нуждающихся в

жилье никуда с рынка не денется, и дальше он будет развиваться за счет ухудшения качества жизни арендаторов, когда арендуемая однокомнатная квартира будет превращаться в некую разновидность общежития или коммуны на 4-5 и более человек. В принципе, такое положение уже настало, поскольку широко развит рынок подселения, то есть сдачи комнат в квартирах.

Большинство арендаторов жилья крайне волнует вопрос, когда кончится это подвешенное, неопределенное положение и работа на собственника жилья. Постоянные переезды и расходы не способствуют ни сложению крепких семей, ни росту благосостояния, ни рождению детей. Это особенно важно, поскольку большинство арендаторов жилья составляют молодые люди, до 35 лет, молодые семьи. Ухудшение качества жизни, которое произойдет из-за подорожания аренды квартир выше уровня платежеспособного спроса, приведет к тому, что молодые люди не будут вступать в брак, а молодые семьи не будут заводить детей.

По-моему, концепция жилищной политики и предоставления доступного жилья в России вообще в корне не верна. Она поставлена абстрактно, в форме предоставления абстрактно доступного жилья абстрактному гражданину страны. Тогда как ее направление должно быть противоположным, и она должна быть заточена на решение жилищных проблем наиболее уязвимых групп населения, в первую очередь арендаторов жилья и жильцов ветхих домов. Если второе в России как-то худо-бедно признается, ни шатко, ни валко, ветхое жилье расселяется, то вот первая проблема не поставлена и даже мало кем осознается.

Ни один из предложенных ныне механизмов предоставления доступного жилья не годится для решения жилищной проблемы арендаторов. Менее всего для них доступна как раз ипотека, поскольку далеко не каждый арендатор, и даже не большинство, могут взять кредит. Это дело гладко и хорошо выглядит только на бумаге, а для участника ипотеки – это 15-ти летняя кабала с постоянным страхом не заплатить за кредит и потерять квартиру.

Решение проблемы состоит в том, чтобы строить жилье, и позволять строиться всем желающим. Государство должно взять на себя обязательство строить ежегодно определенное количество жилья, и передавать его в пользование наиболее нуждающимся гражданам. Необходимо максимально упростить условия для строительства жилья, как многоквартирных, так и индивидуальных домов, упростить условия для землеотвода. Необходимо максимально снизить налоги для строительных компаний. Все это обернется громадными экономическим эффектом. Например, те 150 млрд. рублей, которые сейчас просто перераспределяются, пойдут прямым ходом на товарный рынок, увеличат на нем спрос. Той имитацией деятельности в условиях огромного количества законодательно-разрешительных заборов вокруг жилья, проблем не решить. Тут нужна политическая воля и желание достигнуть коренного перелома ситуации.

Автор: Дмитрий Верхотуров © Blotter НЕДВИЖИМОСТЬ, РОССИЯ 3064 21.11.2006, 13:01 139

URL: <https://babr24.com/?ADE=34085> Bytes: 6647 / 6647 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)