

АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЁ

Пути решения проблемы

Геннадий Калёнов,

*исполнительный директор
Международной ассоциации
менеджмента недвижимости
(Беларусь).*



Каждый четвертый у нас нуждается в улучшении жилищных условий. Если учесть, что среднестатистическая семья — три человека, а в очереди на жилье стоят 850 тысяч. Не очередь, а прямо восхождение на Эверест! Такого не было при СССР, когда квартиры раздавали бесплатно. Впрочем, суть феномена проста. Беспрецедентные льготы и подарки. Кредиты под 1 — 5 процентов годовых при инфляции 120 процентов и квартиры не дороже 300 долларов за метр в эквиваленте. В три раза ниже рынка. При этом на каждого жителя страны приходится по 24 "квадрата" уже построенного жилья. А у 38 тысяч граждан по 2, 3, 4 и 5 квартир. Эти явные противоречия наводят на мысль: господдержка становится безразмерной, непосильной и не всегда достается тому, кто действительно в ней остро нуждается.

(газета Советская Белоруссия №22 (23914).Пятница, 3 февраля 2012 года.)

В конце прошлого года в Беларуси началось создание государственного фонда арендного жилья. Сама идея — увеличение доли арендного жилья по отношению к жилью, находящемуся в собственности граждан — правильная, хоть и запоздавшая. Но при этом планируется, что государство будет строить арендные дома за счет средств бюджета. Вот с этим решением можно поспорить.

Сразу оговорюсь, что предложенная модель является чисто белорусской, в странах ЕС проблема решается совершенно иначе. И удобнее всего сравнить два варианта на примерах.

Белорусская модель.

1. Главная проблема, как и в случае с предоставлением льготных кредитов для строительства жилья, заключается в очень серьезной нагрузке на бюджет. То есть собственником арендного жилья становится государство, соответственно из бюджета и происходит финансирование.
2. Из первого следует второе — обязанность управлять таким жильем, заниматься его эксплуатацией, а также заботиться о текущем и капитальном ремонте ложится на собственника, т.е. на государство, а значит опять на бюджет.
3. Где строить арендные дома и сколько строить, и по какой цене сдавать квартиры в аренду, тоже будет решать государство, что хорошо для начала, но совершенно не приемлемо с точки зрения перспективы — должна быть конкуренция.
4. Деньги от сдачи в аренду квартир будут возмещать расходы бюджета очень долго, маленькими частями, что не позволит строить много нового арендного жилья.

Европейская модель.

1. Арендные дома, в том числе для социальной аренды, никогда не строятся за счёт бюджета. Например, в Германии, собственниками арендных домов всегда являются частные компании, и соответственно деньги из бюджета не расходуются — частные компании строят за свои средства и (или) за счёт кредитов, предоставляемых банками.
2. Управляют арендными домами, а также заботятся о текущем и капитальном ремонте соответственно собственники домов (компании), и нагрузка на бюджет также отсутствует. Жилищно-строительная компания (жилищная компания) либо сама управляет своей собственностью (сдаёт квартиры в коммерческий найм), либо нанимает управляющую сервисную компанию, зависит от того, что выгоднее собственнику.
3. Арендные дома строятся там, где есть спрос, а стоимость коммерческой аренды регулирует рынок, стоимость социальной аренды — государство.
4. Больше половины рынка жилья в ЕС — это арендные дома, социальные и доходные.

При этом цивилизованный рынок арендного жилья предполагает совсем иные отношения между нанимателем и наймодателем, нежели существующие сегодня в Беларуси. Действующие в Беларуси договоры найма по сути формальны, и заключаются, проще говоря, для налоговой и регистрации.

А классическая аренда в первую очередь подразумевает бессрочность: в арендованной квартире при желании вы можете жить всю жизнь. Права арендатора защищены даже больше, нежели собственника. Даже если арендный дом продают другой компании — его передают вместе с арендаторами.

Собственники могут меняться, но право арендатора жить в квартире первично. Более того, новый собственник без согласия арендатора даже не имеет права осмотреть квартиру. Арендатор в Европе – это звучит гордо! Это не наши молодые семьи, которые ежегодно бегают с чемоданами из одной съемной квартиры в другую.

Кроме того, с определённой периодичностью официально публикуется «зеркало арендной платы»: данные о стоимости аренды жилья в определенных типах домов, районах. И если арендатор видит, что собственник жилья получает за аренду больше, чем «в среднем», – он идет в суд, который обязывает компанию снизить оплату до среднего уровня.

Но почему коммерческим компаниям в ЕС выгодно строить социальное жильё?

Ответ прост – государство выполняет роль регулятора, то есть создаёт условия, при которых частникам всё равно, какие строить дома – доходные или социальные. А именно – предоставляет возможность кредитоваться под очень низкую процентную ставку в специальных банках, а также гарантирует, что бессрочно будет являться арендатором всего дома и оплачивать частному собственнику коммерческую стоимость аренды – в случае строительства «социального» арендного дома. То есть частная компания ежемесячно получает от государства коммерческую стоимость аренды, а государство в роли арендатора само распоряжается квартирами: сдает их в аренду населению по тем ставкам, которые устанавливаются законодательством для каждого социального пласта. Для кого-то это бесплатная аренда, а кому-то квартира будет предложена за 80 процентов коммерческой стоимости. Но при этом всю ответственность за эксплуатацию дома несёт собственник – коммерческая компания.

Сегодня же в Беларуси государство как застройщик и владелец такого дома тратит деньги из бюджета. А зачем одновременно изымать из бюджета огромные суммы, когда можно привлечь, к примеру, крупную иностранную компанию, которая бы построила арендные дома? Государство, будучи арендатором этого дома, в итоге за 30 лет потратит ту же сумму, за которую построило бы дом, но маленькими частями – разница для бюджета существенная.

Придут ли к нам иностранные инвесторы? Ответ – да, необходимо только создать условия. Например, фирма в строительство арендного дома вложила X млн. евро. Ей принадлежит этот дом, это выгодная капитализация. За следующие 25 лет этот дом принесет, условно говоря, те же X млн. евро и капитализация удвоится, а не окупится, как принято считать по отношению к арендным домам. Кроме того, стоимость аренды квартир в Минске сопоставима со стоимостью аренды в Берлине, Праге и Варшаве. Недвижимость такого рода является реальным активом. То есть через несколько лет компания-собственник поменяла свои планы – и продала все свои арендные дома другой фирме. Никакого риска потерять вложенные средства.

Но – иностранный инвестор не придет в Беларусь строить такие дома, до тех пор пока не будет частной собственности на землю. Государство могло бы создать условия – например, частная собственность на землю для строительства многоквартирных жилых домов предоставляется с ограничениями: если вместо жилого дома на этой земле появляется нечто другое – это право теряется. Спекуляции землей были бы исключены, а жилищная проблема в нашей стране решалась бы за счет привлеченных, а не бюджетных средств. Мы все ищем инвестиции – так вот же они! А далее либо собственник сдаёт квартиры в коммерческий найм, либо, например, Мингорисполком арендует у частной фирмы дом, платит ей аренду по коммерческим ставкам и предоставляет квартиры внаем молодым учителям по более низкой цене. Плюс ко всему у государства не болит голова, где брать деньги на текущий и капитальный ремонты – за это отвечает собственник.

Отдельно хотелось бы отметить отсутствие в Беларуси такого вида городского жилья, как гостевые дома, очень распространённые в Европе. Это обычный жилой многоквартирный дом, принадлежащий частной жилищной компании, и являющийся альтернативой гостинице. Например, к вам в гости приехала целая семья, на 1-2 недели, которая привыкла готовить на кухне, и гостиница её не устраивает – порядками и ценами. Тогда семья снимает квартиру в гостевом доме, недалеко от вашего дома, что можно сделать через Интернет заранее. Выгода для всех – двум семьям удобство и экономия (квартира в гостевом доме всегда дешевле, чем гостиница), частному инвестору доход, государству налоги, всё прозрачно и безопасно. Но в Беларуси сегодня потребность в «гостевых домах» есть, а правовой базы нет. Почему не восполнить этот пробел, и не привлечь и в этот бизнес частных иностранных инвесторов, имеющих серьёзный опыт?

Интерес к нашей стране в отношении строительства жилой недвижимости есть. Например, в июне 2012 года Центральным координационным союзом ассоциаций управляющих компаний ФРГ (DDIV), который является членом белорусской ассоциации (МАМН), организуется визит директоров 15 крупных управляющих компаний Германии – для знакомства с нашей страной, а также с условиями для ведения бизнеса, связанного с управлением жилой недвижимостью, и возможностями инвестировать в эту сферу белорусской экономики.