

ДОХОДНЫЙ ДОМ

КАК В ЛИПЕЦКЕ РАЗВИВАЮТ АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЁ



Первый доходный дом, который построят в Липецке, будет высотой в 17 этажей. Там будет 139 квартир, каждая — полностью обставлена

В конце прошлого года администрация региона и ДОМ.РФ подписали соглашение о строительстве в Липецке арендного или, как его сразу окрестили в СМИ, доходного дома. Мы попробовали выяснить, что представляет из себя липецкий рынок аренды жилья и что изменит приход на этот рынок федеральной компании.

Квартира плюс электрочайник

Про первый в Липецке доходный дом пока известно только то, что сейчас он находится на завершающей стадии проектирования. Предполагается, что это будет высотка в районе 17 этажей на 139 квартир, укомплектованных мебелью и бытовой техникой.

— В квартире будет всё от мебели до электрического чайника, — уточнил заместитель гендиректора ДОМ.РФ Денис Филиппов, который подписывал соглашение о строительстве дома с губернатором Липецкой области Игорем Артамоновым.

Если судить по доходному дому в Воронеже, где ДОМ.РФ его уже построил, в нём будут консьержка, уборщицы помещений, в том числе и квартир, и другие службы, оказывающие помощь в быту.

Судя по всему, это будет дешёвое жильё. Но четверть квартир в воронежском доходном доме отдали бюджетникам, и до 80% оплаты им будут субсидировать из областного бюджета и средств компании ДОМ.РФ.

« СЕГОДНЯ ЛЮДИ ЧАЩЕ ВЫБИРАЮТ ИПОТЕКУ, А НЕ АРЕНДУ. СНИМАЯ КВАРТИРУ, ЧЕЛОВЕК ПЛАТИТ ПРАКТИЧЕСКИ СТОЛЬКО ЖЕ, СКОЛЬКО ТОТ, КТО ВЗЯЛ ИПОТЕКУ »

С другой стороны, все опрошенные нами эксперты не думают, что проживание в доходном доме обойдётся квартиросъёмщикам намного дороже, чем любое другое качественное арендное жильё.

Вывести рынок из тени

Массовое строительство доходных домов — это один из способов навести порядок на рынке аренды жилья, вывести его из серой зоны экономики. Генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко — один из тех деятелей, которые вынашивают эту идею уже несколько лет.

По официальным данным, около 90% рынка аренды жилья находится в тени. То есть большинство людей, которые сдают жильё внаём, не платят за это налоги. По разным оценкам, федеральный бюджет теряет из-за этого от 160 до 200 млрд рублей в год.

Никто специально не просчитывал объём рынка арендного жилья в Липецке. Если судить по самому информированному

порталу «Мирквартир», в городе в аренду одновременно выставляется около 4 000 квартир. Если добавить к этому объявления, размещённые на порталах «Авито», «Циан» и 2ГИС, то получится примерно 6 000 квартир. В январе средняя цена за аренду квартиры в городе составила 17 039 рублей, и, значит, только на этих квартирах липчане зарабатывают не меньше 1,2 млрд в год. Правда, в тени «сидят» не все.

— Нам представляют декларации о сдаче жилых помещений в аренду, — говорит начальник отдела оказания государственных услуг ФНС России по Липецкой области Элеонора Орехова. — За 2021 год нам представили 748 таких деклараций, за 2022-й пока только 76, но всё ещё впереди. Я думаю, что это будет какая-то цифра, сопоставимая с предыдущим годом.

Получается, что в тени находится около 88% липецких арендодателей жилья, и они не доплачивают в бюджет примерно 130 млн рублей.

Жильё по наследству

Хоть эти люди и работают чаще всего в теневой экономике, никто, конечно, не представляет их матерями преступниками. Они, по сути дела, открыто заявляют, чем занимаются, расклеивая объявления со своими телефонами и адресами на автобусных остановках или размещая их в интернете. Они не платят налоги, но их никто за это не наказывает просто потому, что ни у кого не доходят до них руки, а у кого дойдут, тому не так-то просто будет прижать их к стенке.

Занятие человека, сдающего внаём своё жильё, трудно назвать бизнесом, потому что он чаще всего ни копейки в него не инвестирует и не расширяет свои «производительные мощности». Тех, кто специально покупает квартиры, чтобы сдавать их в аренду, в Липецке вроде бы вообще нет. По словам ведущего в этой области эксперта Дмитрия Синочкина, их нет нигде в России:

— Арендное жильё пока не может быть бизнес-проектом в силу высокой стоимости кредитов и долгих сроков окупаемости.

Поэтому выводы аналитиков о доходности в 5,6% годовых и окупаемости квартир за 16,5 года на липецком рынке арендного жилья, которые время от времени публикуют некоторые местные издания, никому ни о чём не говорят.

В основном жильё сдают те, кому оно досталось по наследству. Как раз поэтому фонд арендного жилья в Липецке довольно изношенный и находится преимущественно в старых микрорайонах, застроенных «хрущёвками». На втором месте стоят те, кто покупает квартиры для того, чтобы надёжно до лучших времён «припарковать» свободные деньги — по итогам исследования той же компании ДОМ.РФ, россияне называют покупку жилья лучшим способом вложения денег.

От 6 000 до 40 000

Если судить по базе объявлений, на липецком рынке аренды жилья больше всего двухкомнатных квартир. Они составляют примерно 37% от того, что предлагают арендодатели. На втором месте однокомнатные квартиры, на третьем — трёхкомнатные. Выгоднее всего иметь квартиры, предназначенные под съём, в Левобережном и Советском округах — там средняя стоимость аренды квартиры — 18 399 и 17 194 рубля соответственно. В Октябрьском округе за месяц аренды платят 16 566 рублей, а вот в Правобережном арендодатель может заработать только 12 518 рублей в месяц.

Цены, например, на однокомнатную квартиру колеблются от 6 000 до 30–40 тысяч рублей в месяц.

В стиле 1990-х

Как правило, арендные квартиры обставлены старой мебелью. Преимущественно это пара громоздких кресел начала 1990-х, такой же громоздкий и неудобный диван и «стенка», которая вышла

из моды ещё лет 20 назад. На кухне тоже выдавший виды кухонный гарнитур, более-менее приличный холодильник и стиральная машина-автомат. В кухонном шкафу обязательно есть несколько тарелок, а в «стенке» комплект или два постельного белья. Но чаще всего белья не бывает.

Проблемы арендодателей

Вся эта бедность обстановки связана с тем, что нередко квартиры снимают люди неблагополучные. Хозяин квартиры подписывает с ними формальный, никем не заверенный договор, в котором они кроме обещания не беспокоить соседей обязуются не ломать мебель и оборудование, но это, конечно, не помогает.

— У меня жил один парень, — рассказывает Владимир К. — Платил день в день, но однажды я открыл холодильник и увидел, что он просто на куски разбил контейнер для овощей. Я понимаю, можно разбить тарелку или банку, но как можно разбить контейнер из пластмассы, для меня до сих пор загадка. Потом огломял патрбок на стойке и залил всю квартиру. Всю. Я когда приехал, мебель просто плавала по квартире. Хорошо, что квартира на первом этаже, и он никого не залил.

Проблемы арендаторов

У тех, кто снимает квартиру на тёмном рынке, свои проблемы. В первую очередь это неуверенность в завтрашнем дне — хозяин в любой момент может попросить съехать. Но самая серьёзная, хотя и разрешимая проблема — это прописка.

— Проблема прописки на этом рынке стоит очень остро, — говорит риелтор Юлия Лавецких. — Хозяева квартир почти никогда не прописывают своих постояльцев, а для многих прописка принципиально важна. Если молодые отделились от родителей и ушли на съёмную квартиру, они могут просто не выписываться из родительского дома. А если человек приехал из другого города и ему нужно не просто где-то переночевать, а устроиться на работу, устроить детей в детский сад или школу, то тут без прописки ничего не сделаешь. Тогда ему кроме квартиры нужно покупать и прописку. Фиктивная прописка — это незаконно, за это грозит штраф и даже срок, тем не менее наряду с тёмным рынком аренды жилья существует рынок, на котором за деньги можно получить прописку. Я думаю, что доходный дом компании ДОМ.РФ только потому, что там можно будет заработать, будет пользоваться большим спросом у арендаторов жилья, чем квартиры нелегальных арендодателей.

Перерасход ложится на соседей

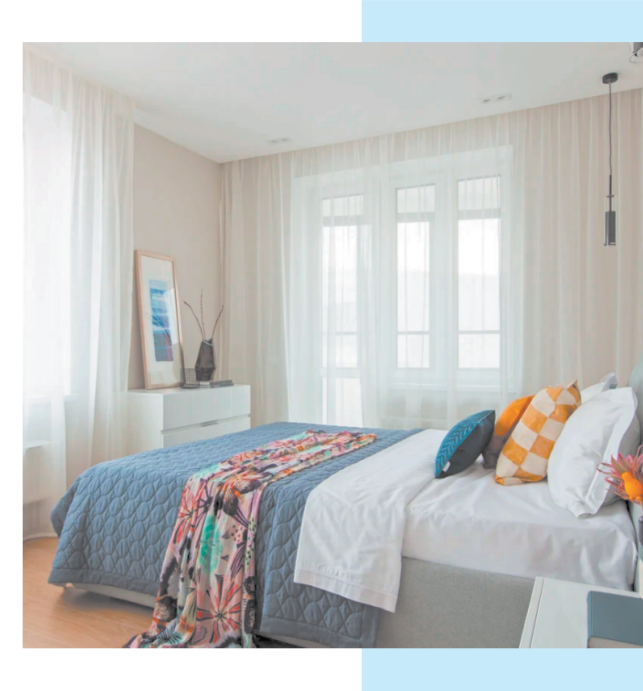
Генеральный директор «УК «Единый город» Валерий Думенин говорит, что от арендаторов, хоть и нечасто, страдают жильцы тех домов, где они поселяются.

— Лично у нас, как у управляющей компании, с квартиросъёмщиками проблем нет, — говорит он. — Проблемы чаще бывают у жильцов дома, в котором кто-то сдвёт жильё в аренду. Причём только в тех случаях, когда в квартире нет счётчиков учёта воды и прописанный там человек платит по нормативу, у нас есть такие дома и квартиры. Но часто бывает, что в квартиру селятся по несколько человек, особенно когда речь идёт о гастарбайтерах. Они льют воду за десятых, а платят, как за одного, и этот перерасход ложится на всех жильцов дома.

Квартира по объявлению

Те, кто сдвёт жильё в аренду, и те, кто его снимает, как правило, не обращаются в риелторские компании. Арендодатели прекрасно понимают, что там оформят сделку, как требуется по закону, и им придётся каждый месяц платить 13% в доход государства. В свою очередь квартиросъёмщики, занятые поиском жилья, не обращаются в риелторские агентства чаще всего потому, что это предполагает дополнительные расходы.

— Есть, конечно, и те, кто обращается к нам за помощью в поисках жилья, — говорит Юлия Лавецких. — Это обычно люди, которые целый день на заводе и у них нет времени ездить по городу и подбирать квартиру, потом составлять договоры и так далее. Но таких клиентов единицы. Причина, по-моему, в том, что риелторские агентства берут 50% комиссии. Человек платит арендодателю обычно за два-три месяца вперёд, плюс залого-



« ПО ОФИЦИАЛЬНЫМ ДАННЫМ, ОКОЛО 90% РЫНКА АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ НАХОДИТСЯ В ТЕНИ. СТРОИТЕЛЬСТВО ДОХОДНЫХ ДОМОВ ЛЕГАЛИЗУЕТ РЫНОК АРЕНДЫ »



Доходный дом предоставляет своим жителям услуги консьержки, уборщиков квартир и помощников по быту

вый платёж, и не каждый может себе позволить заплатить ещё и агентству. Поэтому у нас на рынке аренды жилья одни ходят расклеивают объявления, другие ходят их читают, и риелторы не нужны ни тем, ни другим.

С другой стороны, и сами риелторы стараются не связываться с такими сделками.

— Мы занимаемся арендой жилья, но для нас это единичные случаи, — говорит директор агентства недвижимости «Липецкий жилищный фонд» Ольга Казакова. — Больше рисков несёшь, чем получаешь прибыли, потому что квартиранты могут всё что угодно натворить — залиют квартиру, съедут и не заплатят. Потому это направление нам не очень интересно.

— Мы стараемся избегать таких сделок, — рассказывает генеральный директор юридическо-риелторского центра «Мой город» Александр Воронцов. — Мы занимаемся арендой коммерческой недвижимости. Нам это интереснее и выгоднее. Предприниматели в основном люди приличные, и с ними не бывает тех проблем, которые случаются с квартиросъёмщиками. Я не хочу сказать, что все квартиросъёмщики не отличаются договорной дисциплиной, но достаточно обобщая с одним, чтобы пропало желание работать со всеми остальными.

Поможет ли этот дом?

Как мы уже сказали, строительство доходных домов в том числе должно решить проблему легализации рынка аренды жилья. Считается, что арендаторы будут предпочитать тех, кто работает на этом рынке законно, и спрос на жильё, которое сдают нелегально, будет падать. Это, конечно, произойдёт, когда строительство арендного жилья станет массовым, а смогут ли один или два доходных дома, которые появятся в Липецке в ближайшее время, решить ту задачу, которую перед ними ставят?

— Нет, конечно, один и даже два дома не сделают на этом рынке погоду, — считает риелтор, заместитель генерального директора АН «ЛипЖилФонд» Оксана Майорова. — Но я не исключаю, что уже первый дом усилит конкуренцию на рынке недвижимости в секторе найма жилых помещений при условии адекватного соотношения стоимости аренды и качества жизни. Кроме того, этот опыт позволит понять, насколько востребованы подобные проекты.

— Нет, — однозначно говорит генеральный директор компании «Перспектива2-Липецк» Дмитрий Кабанов, — дело даже не в том, что от этого всего 139 квартир против довольно большого рынка съёмного жилья. Дело в его локации. Насколько мне известно, дом планируют построить на Неделина. Но люди снимают жильё там, где работают. Я знаю одного врача, который работает в 9 микрорайоне, а живёт в центре города. Он хочет жить недалеко от работы, потому что, как говорит, ему надоело полжизни проводить в дороге. Поэтому те, кто работает, например, на Соколе, будут по-прежнему снимать жильё у сокольских арендодателей.

Ипотекой по аренде

Есть мнение, что сегодня уже сама по себе проблема аренды жилья начала терять свою актуальность, на что указывает, например, то, что спрос на арендное жильё последние два-три года падает. Это падение обратно пропорционально росту спроса на ипотечные кредиты. Буквально 28 февраля аналитики компании «Домолинк» опубликовали свой отчёт, из которого следует, что в феврале жилищное кредитование только в Сбере выросло к январю на 45%.

— Сегодня люди чаще выбирают ипотеку, а не аренду, — говорит Ольга Казакова, — потому что по цене это сопоставимо. Человек, снимая квартиру, платит практически столько же, сколько тот, кто взял ипотеку. Какой тогда смысл платить кому-то, а не за своё будущее? Это, конечно, не значит, что арендное жильё уйдёт в прошлое. К нам в Липецк приезжают подрядчики, студенты, гастарбайтеры, и им постоянное жильё не нужно. Они будут его снимать. Но, я думаю, объём арендного жилья в будущем сильно сократится, и на этом рынке процветать будут только те, кто сможет обеспечить максимальное качество и безопасность этого сервиса.