



DOI: 10.22363/2312-8313-2017-4-3-211-224

ОПЫТ РАЗВИТИЯ РЫНКОВ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В СТРАНАХ С БОЛЬШОЙ ДОЛЕЙ ЖИЛЬЯ В СОБСТВЕННОСТИ: СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Н.В. Абрамова

Национальный исследовательский университет
«Высшая школа экономики»
ул. Мясницкая, 20, Москва, Россия, 101000

В статье проводился анализ государственной политики по развитию арендного жилья. Были выбраны страны с большой долей жилья в собственности. Проанализирована политика по развитию арендного жилья в следующих странах: Россия, Литва, Эстония, Болгария, Словакия, Румыния, Испания. Несмотря на заявления политиков в этих странах о заинтересованности в цивилизованном подходе на рынке аренды, государственные проекты носят в основном экспериментальный характер и доля инвестиций в строительство социального жилья очень мала. В ряде стран были сделаны попытки сформировать долгосрочные целостные концепции развития рынка арендного жилья.

Ключевые слова: рыночное (коммерческое) арендное жилье, некоммерческое (социальное) арендное жилье, жилищные программы

Российский рынок арендного жилья столкнулся с рядом проблем, и для их решения может быть полезен анализ зарубежного опыта. С этой целью было рассмотрено несколько стран, в которых преобладает жилье в собственности, и при этом остальные формы владения носят маргинальный характер, так как это характерно для российского рынка жилья. К числу стран с такой структурой рынка по формам собственности относятся Литва, Эстония, Болгария, Словакия, Румыния, а также Испания. В процессе анализа выделенных нами стран мы обратили внимание на следующие сюжеты: соотношение коммерческого и социального арендного жилья, общую ситуацию на жилищном рынке и программы по развитию социального арендного жилья.

Арендное жилье делится на два типа: рыночное (коммерческое) арендное жилье находится во владении у частных организаций и физических лиц и эксплуатируется ими с целью получения прибыли от сдачи в аренду, и некоммерческое (социальное) арендное жилье, которое предоставляется категориям лиц (определенных в государственном законодательстве) на условиях арендной платы ниже рыночной [6]. Российский рынок арендного жилья об-

ладает рядом особенностей, одной из которых является то, что он является «серым», и это затрудняет проведение сравнительного анализа, поэтому мы также обратим внимание на прозрачность рынка в анализируемых странах.

Россия

Особенностью российского рынка жилья является преобладание частной собственности и относительно небольшой доли арендного жилья. Доля жилых помещений, находящихся в собственности граждан, в период с 1990 до 2012 г. в процессе приватизации увеличилась с 15,1% до 81,6% [3]. Реальный размер арендного рынка оценить достаточно сложно, так как договора аренды практически не регистрируются в налоговых органах. По разным экспертным оценкам, сектор арендного жилья составляет от 25 до 30% жилищного фонда.

Социальное арендное жилье представлено в России в следующих формах: муниципальное жилье, которое предоставлено нанимателям по договору социального найма; специализированное жилье, которое по основным характеристикам близко к сектору социального жилья (общежитие, служебное жилье, маневренный жилищный фонд). Сложившаяся структура российского жилищного фонда по формам собственности отличается от стран с развитыми рынками жилья, так как в России невелика доля муниципального жилья (12,7% всего жилищного фонда) [2]. Кроме того, очень большая доля жилья в собственности у физических лиц, фактически отсутствует сектор «доходных домов», доля специализированного социального жилья очень мала – около 1,5% жилищного фонда [2]. На рынке арендного жилья имеется ряд проблем: жилье социального найма в основном построено в советское время, и его доля очень мала, новые «доходные дома» практически не строятся; долю рынка аренды сложно определить.

Спрос на коммерческое жилье тесно связан с миграционными процессами в стране. По данным ВПН-2010, 6,94 млн чел. (10,8%) работали в другом населенном пункте региона проживания, и 2,41 млн чел. (3,7%) в другом регионе, то есть речь идет о внутрирегиональных или межрегиональных трудовых мигрантах. К крупнейшим акцепторам трудовых мигрантов, согласно данным ВПН-2010, относятся Москва и Московская область (почти 70% от суммы по РФ), Санкт-Петербург и Ленинградская область (около 10%), а также Тюменская область с автономными округами (чуть более 6,5%) [1].

Согласно данным Росстата, в 2011 году количество семей, нуждающихся в улучшении жилья, составило 2799 тыс., что составляет около 5% от числа российских семей. Из них только 6% смогли получить или улучшить жилье в том же году. В последующие годы процент нуждающихся семей сохранился на том же уровне 5%, и очередь на жилье двигается так же медленно, как и в 2011 г. [13].

Правительство активно работало над совершенствованием законодательства арендного жилья. В Жилищный кодекс [5] внесены поправки, которые

вводят понятие наемного дома социального использования и регулируют отношения между арендодателем и нанимателем. Для выполнения Указа Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» сформирована необходимая нормативная база на федеральном уровне, Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ и различные подзаконные акты, в том числе и приказы Минстроя для целей формирования арендного жилья субъектами РФ и муниципалитетами.

Социальное жилье предоставляется как в порядке очереди, так вне очереди. В Жилищном кодексе РФ в ст. 57 п. 2 сказано, что «вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются: гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат; гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса». Если говорить об «очередниках», то в ЖК РФ в ст. 57 п. 1 говорится, что «жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных частью 2 настоящей статьи случаев». Основания нуждаемости в жилых помещениях перечислены в ЖК РФ в статье 51.

После принятия ЖК РФ часть полномочий с федерального уровня была передана органам местного самоуправления, в частности в ст. 14 ЖК РФ сказано, что «предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда».

В настоящее время действует программа ипотечного кредитования для юридических лиц от Агентства финансирования жилищного строительства (АФЖС). По состоянию на 1 января 2015 года общий объем ввода арендного жилья по данной программе составил 931 тыс. кв. м (Ленинградская, Самарская, Пензенская, Новосибирская, Нижегородская области, Республика Алтай) [4].

Для развития институтов арендного сектора жилья создана Национальная ассоциация участников рынка арендного жилья (НАУРАЖ). Она объединяет профессиональных девелоперов, застройщиков и других его участников (ООО «Мортон-РСО», ООО «Интеко-СНГ», ЗАО «БАРКЛИ» и др.)

Несмотря на некоторый прогресс в законодательстве и практиках правоприменения в этой сфере, она до настоящего времени остается проблемной зоной и требует множества дополнений. По сути, рынок российского арендного жилья живет и изменяется по своей собственной логике и правилам, большинство из которых не имеют должного нормативного обоснования, а также нередко находятся за пределами законодательства и возможностей

для объективной оценки ситуации в разных регионах страны. Потребность в социальном арендном жилье велика, но «очередь» движется очень медленно.

Литва

Жилищный рынок в 2011 г. в Литве включал 88% собственности и 12% аренды жилья [11]. Официально рынок аренды жилья небольшой, однако реальная доля арендаторов, скорее всего, недооценена из-за существования «серого» рынка арендного жилья. Аренда жилья сосредоточена в крупнейших городах Литвы (Вильнюс, Каунас, Клайпеда) [14]. В настоящее время существует нехватка арендного жилья в стране, особенно для малоимущего населения. Семьи с детьми и особенно молодые не могут позволить себе купить или арендовать жилье на рынке. Кроме того, сектор социального жилья, который состоит главным образом из муниципального жилья, очень мал. Точный размер муниципального жилищного сектора неизвестен: в переписи 2011 г. его доля составляет около 1,6% [14]. В последние годы развитие социального арендного жилья замедляется в результате сокращения государственных и муниципальных инвестиций.

В то же время спрос на социальное арендное жилье увеличился примерно в 3,6 раза с 2004 по 2011 г., при этом 30 484 человека нуждающихся в 2011 г. (сконцентрировано в 14 муниципалитетах, определенных как «проблемные» с точки зрения спроса на жилье). Тем не менее, в отличие от двух других балтийских стран, темпы роста кредитования на жилье не восстановились из-за введения надзорных ограничений, в том числе ограничений на получение кредита [10], а также из-за снижения реальных доходов населения [14].

Несмотря на то, что требования к получению доступа к ипотечным кредитам были значительно ужесточены в 2011 г., в 2012 г. государство начало субсидировать покупку жилья для людей с низкими доходами посредством Государственных жилищных кредитов [14].

В то же время были подготовлены меры по поддержке арендаторов с низкими доходами. Правительство подготовило Закон о поддержке приобретения или аренды жилья, который предусматривает, что семьи и лица, имеющие право на социальное жилье и арендующие жилье у физических или юридических лиц на рыночных условиях, получают право на возмещение части арендной платы или арендных платежей. В 2013 г. из государственного бюджета Литовской Республики в развитие социального жилья было инвестировано 18,7 млн литов (на 5,4 млн литов больше, чем в 2012 г.). Эти средства были использованы для пополнения запаса социального жилья. Средства государственного бюджета, направляемые на развитие социального жилья, удовлетворяют всего 0,8% спроса [18].

Министерство социальной защиты и труда разработало Программу развития жилищного фонда 2014–2020 гг. Для реализации данной программы из Европейского фонда регионального развития было выделено 173 млн литов.

Эти средства использованы на приобретение или оснащение 1150 единиц социального жилья. Реализация мер, направленных на увеличение доступности жилья для уязвимых групп населения, началась в 2016 г. [18].

Эстония

Для жилищного рынка Эстонии характерен высокий уровень владения собственностью – 82%. Остальная часть распределяется между государственным (1,7%) и частным (15%) арендным жильем. При сопоставлении данных переписи 2011 года с данными 2000 года можно сказать, что в процессе приватизации значительно возросла доля собственности, в то время как доля арендного жилья уменьшилась [15].

Предоставление муниципального жилья в социальную аренду, которое ориентировано на инвалидов и домашние хозяйства с низким уровнем доходов, очень ограничено. Таллинн – единственный муниципалитет, который предлагает муниципальное жилье также молодым семьям и муниципальным работникам.

Формально нехватки жилья не существует (напротив, 14% жилищного фонда официально не занято). Однако на рынке есть некоторое смещение, переизбыток жилья в сельской местности, в то время как на рынке жилья в двух крупнейших городах – Таллинне и Тарту – спрос очень большой. Другие типы несоответствий связаны с размером жилья по сравнению с размером домохозяйств. В частности, молодые семьи и многодетные семьи проживают в стесненных жилищных условиях, тогда как домохозяйства, состоящие из пожилых людей, часто проживают в просторных квартирах [15].

Тот факт, что существует проблема доступности жилья (включая стоимость коммунальных услуг), отражается в количестве заявлений на оказание государственной помощи, так как расходы на коммунальные услуги возросли более чем в 3 раза с 2007 по 2011 г. [15].

Жилищная политика ориентирована на увеличение доли собственности на жилье, при этом вмешательство государства в рынок аренды ограничивается только регулированием социального жилья для людей с низким уровнем доходов. Государство использует три основных финансовых инструмента в области жилья: вычет процентов по жилищному кредиту из налогооблагаемого дохода, государственные гарантии по жилищным кредитам и пособие на проживание, к которому могут обращаться как владельцы жилья, так и арендаторы [15].

Болгария

Жилищный фонд в Болгарии состоит в основном из собственников жилья. Согласно переписи 2011 года 81,7% жилья занимают собственники, а 18,3% арендаторы. Доля арендаторов в городах составляет 21,8%, и только 9,3% в селах [23]. Социальное жилье в Болгарии состоит из жилых домов, находящихся в муниципальной собственности, хотя точный размер сектора

по сравнению с другими неизвестен, только 2,6% от общего числа занятого жилищного фонда принадлежит государству или муниципалитетам [23]. В Болгарии очень высокая доля собственников, однако только 2,4% населения являются получателями ипотечного кредита [12].

Новое строительство жилья в Болгарии постоянно снижается: в 2009 г. новое строительство достигло максимума в 22 058 жилых единиц, а в 2013 г. было завершено только 9 250 новых жилых единиц. Строительство жилья в последние годы сокращается и достигло гораздо более низкого уровня, чем в 1960-е г. Одной из крупнейших проблем в жилищной политике в Болгарии в ближайшем будущем будет значительная доля износа существующего жилищного фонда [23].

Сочетание большой доли бедных (в Болгарии самая высокая доля населения, подверженного риску бедности в Европе) и плохого качества жилья приводит к ряду проблем, связанных с жилищными условиями болгарского населения. В Болгарии самый высокий процент людей, у которых нет отопления в доме, среди европейских стран (44,9% населения), и страна занимает вторую позицию по доле людей, которые имеют задолженность по оплате коммунальных услуг (34%) [12].

Национальная стратегия по жилищному строительству Болгарии сосредоточена на двух основных стратегических целях: решить проблему ухудшения существующего жилищного фонда и создать рабочий механизм предоставления нового доступного жилья [23]. В 2011 г. Болгария запустила пилотный проект «Поддержка для предоставления современного социального жилья социально незащищенным группам, меньшинствам и другим обездоленным группам». Хотя данный проект является единственным пилотным проектом, реализованным только в четырех муниципалитетах, опыт его реализации рассматривается в качестве основы для крупномасштабных программ в следующий бюджетный период ЕС. Кроме того, в качестве реакции на кризис правительство Болгарии приняло решение о введении новых критериев для получения права на социальную помощь, связанную с жильем. Благодаря этим изменениям увеличилось число людей, имеющих право на целевую помощь на оплату арендуемого социального жилья. Пособия на жилье в 2011 г. составят примерно 4,6 млн евро, что на 30% меньше по сравнению с предыдущим годом [23].

Словакия

Общий жилищный фонд в Словакии в 2011 г. состоял из 90,5% жилья, занимаемого владельцами, 6% арендуемых жилищ (доля социального арендного жилья составляет 1,8%) [20]. Несмотря на то, что Словакия – небольшая страна по сравнению с другими европейскими странами, существуют огромные различия в ценах на недвижимость между регионами Словакии. Так, в Братиславе наиболее дорогое жилье.

Социальное жилье в Словакии в основном обеспечивается муниципалитетами и финансируется за счет государства. В рамках государственного бюджета постоянно выделяются средства на предоставление субсидий на приобретение арендного жилья муниципалитетами. В 2010 г. для этой цели было выделено 40 млн евро, в 2011 г. – 35 млн евро [20].

В Словакии ощущается острая нехватка доступного социального жилья. Согласно исследованию, 39,7% от общей численности населения Словакии проживали в стесненных условиях (количество комнат меньше количества членов домохозяйства), и 58,3% из них были подвержены риску бедности [17]. Эти цифры говорят о высокой потребности в социальном арендном жилье. Дефицит социального арендного жилья является признанным препятствием для мобильности рабочей силы и удовлетворения жилищных потребностей преимущественно молодых семей, на которые направлены меры государственной жилищной политики.

В январе 2015 г. правительство приняло Концепцию государственной жилищной политики до 2020 г. Эта концепция представляет собой документ, в котором обобщаются результаты, достигнутые в жилищной политике за последний период, излагаются приоритеты на будущий период и определяются задачи, которые должны выполняться каждым министерством для достижения всех целей. Глобальная цель новой Концепции государственной жилищной политики на 2015–2020 гг. – устойчивое жилищное строительство с двумя приоритетами. Первым приоритетом является укрепление и развитие государственного арендного сектора, а вторым приоритетом является комплексное обновление существующего жилищного фонда [21].

В Концепции определены также конкретные цели, которые заключаются в создании новых финансовых инструментов для развития жилищного строительства; повышении доступности жилья; мотивах развития частного сектора аренды жилья; увеличении или хотя бы сохранении той же доли государственных расходов на жилье; введении нового жилищного пособия и развитии некоммерческого сектора.

Румыния

Согласно данным Национального института статистики в 2012 г., 98,2% румынского жилого фонда находилось в собственности, и это наибольшая доля собственности на жилье в ЕС. 1,4% принадлежало государству и сдано в аренду, а 0,4% состояло из других форм собственности [8].

Согласно официальной статистике, частного сектора аренды практически не существует. Доля частного арендного сектора единодушно считается недооцененной, и основной причиной этого является уклонение от уплаты налогов. Частное арендное жилье значительно увеличилось с 1990 г., в результате приватизации и реституции в сочетании с ликвидацией контроля арендной

платы, а эксперты оценивают реальный размер частного сектора аренды около 11–12% жилищного фонда [8].

Строительный сектор остается депрессивным. Количество жилищ, построенных за счет государственных средств в 2013 г., уменьшилось на 1 117 единиц по сравнению с 2012 г. [22].

Низкая благоустроенность жилья широко распространена в Румынии, особенно в сельской местности. В одной трети домов в Румынии нет внутреннего туалета, ванной или душа [22]. Результаты переписи 2011 г. показывают, что только в 66,7% домов есть водопровод, в 65,1% – канализация, 96,6% имеют электричество и 44,4% – центральное отопление [8].

Государственное жилье, по сути, финансируется за счет местных бюджетов, а арендная плата очень низка. Постоянное сокращение государственного жилья привело к очень длинным очередям. При поддержке международных финансовых учреждений было создано Национальное агентство по жилищному строительству (*Agentia Nationala pentru Locuinte*), которое было создано как самофинансируемое учреждение, и его основными задачами являются содействие развитию рынков жилья, стимулирование строительства нового жилья и восстановление существующего жилищного фонда. Его программы ориентированы на жилищное строительство, финансируемое за счет кредитов для предоставления жилья для молодежи и пилотной программы для семей [8]. Агентство предложило долгосрочные кредиты с процентными ставками от 7% до 9% в зависимости от возраста заемщика. Эти кредиты, в принципе, можно было использовать для любого вида жилья, но после 2002 г. они стали предоставляться только для покупки жилья на первичном рынке. Поскольку земля и коммунальные услуги были предоставлены местными органами власти бесплатно и предоставлялись другие косвенные субсидии со стороны агентства, то стоимость жилья примерно на 50% ниже рыночной цены [8].

Программа «Первый дом» (*Prima Casa*) была запущена в 2009 г. в качестве меры по преодолению кризиса и поддержки строительного сектора. Эта программа предназначена для предоставления государственных гарантий по еврокредитам при покупке первого жилья. Программа включает государственные гарантии, предоставленные банкам-участникам «Национальным фондом гарантирования займов для малых и средних предприятий». Гарантия покрывает до 95% затрат на приобретение или строительство (до 70 000 евро на каждый случай) на весь период кредитования. Более 60 000 сделок с жильем были поддержаны этой программой. Результаты программы несколько не оправдали ожиданий, поскольку они использовались почти только для продажи на вторичном рынке жилья, и лишь 5% общего объема кредитования способствовали новому строительству. Параллельно с этим было введено освобождение от НДС для строительства нового жилья площадью менее 120 кв. метров и общей стоимостью до 90 000 евро [8].

С соответствующими правовыми изменениями в октябре 2002 г. Румыния также приняла модель ипотеки «*Vauspaq*», которая базируется на сберегатель-

но-ссудном принципе функционирования, данный принцип близок немецкой модели «*Vausparkassen*». Эти учреждения предназначены для сбора депозитов по ставке ниже рыночной процентной ставки, и затем эти средства направляются для выдачи жилищных кредитов с низкой процентной ставкой. Вкладчиками и получателями ипотечных кредитов являются одни те же люди – члены кассы. Эти люди сначала делают накопления по процентной ставке ниже рыночной в течение установленного периода, а по окончании этого срока в кассе им предоставляется ипотечный кредит по низкой ставке. Первые контракты стали заключаться в 2004 г. (*Raiffeisen Banca pentru Locuinte*) и затем в 2005 году (*HVB Banca pentru Locuinte*) [8].

Испания

В 2011 г. 82,2% испанских домашних хозяйств являлись собственниками, а 12,1% являлись арендаторами (почти полностью коммерческого арендного жилья), и другие формы – 5,7% [16]. Что касается структуры формы владения и пользования, то за последние шестьдесят лет она значительно изменилась. В то время как наиболее распространенным видом жилья в 1950 г. было арендное жилье, представляющее 51,4%, то к 2012 г. его доля сократилась до 12,1%. Такое снижение доли арендного рынка в Испании произошло по нескольким причинам. Во-первых, институциональных и налоговых стимулов для аренды гораздо меньше, чем для домовладения. Во-вторых, произошло сокращение предложения арендного жилья, как в государственном, так и в частном секторах, вызванное его низкой рентабельностью, риском неплатежа со стороны арендатора и плохой правовой защитой, которую испытывали арендодатели.

Несмотря на явную распространенность собственности на жилье, с 2007 г. доступ на рынки для новых покупателей затруднялся высоким уровнем безработицы, ужесточением условий получения ипотеки и невозможностью продажи собственного жилья. Это происходило параллельно с ростом спроса на аренду жилья, особенно со стороны групп населения, которые не могут позволить себе платить высокую арендную плату, например, молодежи. 55% молодых людей в возрасте от 18 до 35 лет живут со своими родителями, что выше, чем в среднем по ЕС (48,2%) [16].

Согласно данным Национального статистического института (INE, Instituto Nacional de Estadística), в 2012 г. было 5,7 млн иностранцев, зарегистрированных в Испании. Иностранцы, проживающие в Испании, приехавшие из стран ЕС, составляют 2,4 млн человек. Среди них наиболее многочисленными являются румыны (895 970 человек), за которыми следуют британцы (397 535 человек) и немцы (196 729 человек). Среди иностранцев, не являющихся членами ЕС, марокканцы (783 137), эквадорцы (306 380 человек) и колумбийцы (244,670). Поэтому иммиграция в Испании является демографическим и экономическим феноменом, который оказывает определенное влияние на рынок арендного жилья [7].

Эта ситуация несоответствия на рынке усугубляется небольшим объемом государственного арендного жилья. Традиционная модель государственного жилищного обеспечения – *Vivienda de Protección* – это в основном форма недорогого доступного жилья, которое не может быть продано на рынке в течение определенного периода времени. Сектор государственного жилья резко снизился за последние годы [9].

Усилия испанского правительства в области жилья были сосредоточены главным образом на укреплении арендного сектора, а также на поддержке домохозяйств с высокой задолженностью за коммунальные платежи и уязвимых групп. В 2012 г. власти Испании ввели временный мораторий на выселение для домохозяйств, которые отвечают критериям уязвимости, включая многодетные семьи, неполные семьи с детьми до трех лет, безработных или семьи с инвалидами.

Кроме того, в мае 2013 г. парламент Испании принял закон «Об укреплении защиты должников по ипотечным кредитам, реструктуризации задолженности и фонда социального жилья». Закон ужесточил условия для обращения взыскания на заложенное имущество и установил особые положения, предусматривающие оказание помощи неплатежеспособным домохозяйствам с высокой задолженностью.

На государственном уровне в 2005 г. было создано Общество по аренде жилья (SPA, *Sociedad Pública de Alquiler*) с целью предоставления гарантий, информации и рекомендаций арендодателям и арендаторам в целях повышения как юридической определенности, так и доступности жилья. Тем не менее, SPA было распущено в 2012 г. из-за его неэффективности в продвижении доступного жилья. С июля 2012 г. производство социального жилья было парализовано, не было нового строительства социального жилья из-за отсутствия государственного финансирования и трудности доступа к финансированию со стороны кредитных организаций [9].

Две основные инициативы направлены на решение этой проблемы: во-первых, новый Государственный план жилищного строительства на 2013–2016 гг. субсидирует создание государственного социального арендного жилья, а также поддержку арендаторов с низкими доходами. Некоторые местные органы власти начали устанавливать соглашения с банками, имеющими большое количество пустых/непроданных домов, использовать часть этого фонда в качестве социального арендного жилья, но эта мера еще не широко распространена [6].

Заключение

Данная статья представляет собой одну из первых попыток рассмотрения международных практик рынка арендного жилья в странах с авторитарным прошлым жесткого регулирования национальной экономики. Для нас оказалось важным, что в этих странах, где доля арендного жилья является относительно небольшой, правила регулирования не всегда прозрачны и правитель-

ства этих стран не всегда имеют возможность стимулировать развитие сектора социального арендного жилья.

В этом отношении у посткоммунистических стран и России имеется много общего. Однако в России ситуация усугубляется значительными диспропорциями в устройстве рынка арендного жилья в регионах с разными экономическими и социальными характеристиками. Поэтому использовать опыт стран бывшего социального блока нужно с определенной поправкой.

Хотя правительства в исследуемых странах заявляют о заинтересованности в развитии цивилизованного арендного жилья, и в нескольких странах даже начали проводиться программы по строительству социального жилья, но эти проекты носят в основном экспериментальный характер, и доля инвестиций в строительство социального жилья очень мала. В Литве и Словакии ведется строительство социального жилья. В Литве государство инвестировало в строительство социального жилья в 2013 г., но построенное жилье удовлетворило только 0,8% спроса. В Словакии в 2010 и 2011 г. также было выделено финансирование из государственного бюджета на строительство социального жилья. В Болгарии в 2011 г. был проведен экспериментальный проект по социальному жилью для социально незащищенных групп.

В ряде исследуемых стран делаются попытки сформировать долгосрочные целостные концепции развития арендного жилья. Словакия завершила разработку новой концепции государственной жилищной политики. Новый план жилищного строительства в Испании на 2013–2016 гг. субсидировал создание государственного социального арендного жилья, а также оказание поддержки арендаторам с низким доходом (после сокращения субсидий в 2011 г. почти полностью прекратилось строительство социального жилья). Не секрет, что в странах бывшего советского блока наблюдается экономический кризис, и это приводит к усилению социальных проблем, в том числе и в жилищной сфере.

© Абрамова Н.В., 2017

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- [1] *Аверкиева К.В., Антонов Е.В., Кириллов П.Л., Махрова А.Г., Медведев А.А., Неретин А.С., Нефедова Т.Г., Трейвиш А.И.* Между домом и... домом. Возвратная пространственная мобильность населения России. М.: Новый хронограф. 2016. С. 183.
- [2] *Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С.* Жилищная политика и экономика в России: результаты и стратегия развития. М.: НИУ ВШЭ. 2015. С. 177.
- [3] *Косарева Н.Б., Пузанов А.С., Полиди Т.Д.* Основные тенденции жилищной экономики российских городов. Городские исследования и практики. 2015. № 1. С. 34.
- [4] Основные результаты работы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации за 2014 год. URL: http://government.ru/dep_news/17763/.

- [5] Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».
- [6] *Хаффнер М., Хоекстра Д., Оксли М., Хейден Г.* Возможно ли преодолеть разрыв между социальным и рыночным секторами арендного жилья в шести европейских странах? М.: Издательский дом «Дело» РАНХиГС, 2014. С. 29.
- [7] Avance de la explotación estadística del Padrón 1 January 2012. URL: www.ine.es.
- [8] *Bejan I., Botonogu F., Armasu I.* National Report on Romania, TEN LAW. URL: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>.
- [9] *Carlos Cuervo and Peter Pontuch* (2013) Spanish housing market: adjustment and implications. In ECFIN Country Focus, Volume 10, Issue 8, December 2013. URL: <http://goo.gl/xvYL4b>.
- [10] ECFIN Country Focus (2012) Real estate price dynamics, housing finance and related macro-prudential tools in the Baltics. URL: http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2012/cf-vol9_2_en.htm.
- [11] Homepage of Swedbank: about pluses and minuses of the dwelling rent and ownership. URL: <http://www.swedbank.lt/lt/articles/view/1647>> (in Lithuanian).
- [12] EU-SILC, data referring to 2013. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/cpor tal/layout?p_1_id=203680&p_v_1_s_g_id=0.
- [13] URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/#.
- [14] Kull I (2014) National Report for Lithuania, TENLAW. URL: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>.
- [15] National Report on Estonia, TEN LAW. URL: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>.
- [16] *Roig E.* National Report on Spain, TEN LAW. URL: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>.
- [17] *Rybkowska A., Schneider M.* Housing conditions in Europe in 2009.
- [18] Social Protection Committee (2014). Review of recent social policy reforms for a fair and competitive Europe. URL: <http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=738&langId=en&pubId=7737&visib>.
- [19] Social Protection Committee (2014). Review of recent social policy reforms for a fair and competitive Europe. URL: <http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=738&langId=en&pubId=7737&visib>.
- [20] *Stefanko J.* National Report for Slovakia TEN LAW. URL: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>.
- [21] The Concept of State Housing Policy until 2020.
- [22] The National Institute of Statistics, Construction of dwellings in Quarter IV and year 2014.

REFERENCES

- [1] *Averkiova K.V., Antonov E.V., Kirillov P.L., Mahrova A.G., Medvedev A.A., Neretin A.S., Nefjodova T.G., Trejvish A.I.* Mezhdou domom i... domom. Vozvratnaja prostranstvennaja mobil'nost' naselenija Rossii. M.: Novyj hronograf. 2016. S. 183.
- [2] *Kosareva N.B., Polidi T.D., Puzanov A.S.* Zhilishhnaja politika i jekonomika v Rossii: rezul'taty i strategija razvitiya. M.: NIU VShJe. 2015. S. 177.

- [3] *Kosareva N.B., Puzanov A.S., Polidi T.D.* Osnovnye tendencii zhilishhnoj jekonomiki rossijskih gorodov. Gorodskie issledovanija i praktiki. 2015. № 1. S. 34.
- [4] Osnovnye rezul'taty raboty Ministerstva stroitel'stva i zhilishhno-kommunal'nogo hozhajstva Rossijskoj Federacii za 2014 god. URL: http://government.ru/dep_news/17763/.
- [5] Federal'nyj zakon ot 21 ijulja 2014 g. № 217-FZ «O vnesenii izmenenij v Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii i otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii v chasti zakonodatel'nogo regulirovanija otnoshenij po najmu zhilyh pomeshhenij zhilishhnogo fonda social'nogo ispol'zovanija».
- [6] *Haffner M., Hoekstra D., Oksli M., Hejden G.* Vozmozhno li predolet' razryv mezhdu social'nym i rynochnym sektorami arednogo zhil'ja v shesti evropejskih stranah? M.: Izdatel'skij dom «Delo» RANHiGS, 2014. S. 29.
- [7] Avance de la explotación estadística del Padrón 1 January 2012. URL: www.ine.es.
- [8] *Bejan I., Botonogu F., Armasu I.* National Report on Romania, TEN LAW. URL: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>.
- [9] Carlos Cuerpo and Peter Pontuch (2013) Spanish housing market: adjustment and implications. In ECFIN Country Focus, Volume 10 Issue 8, December 2013. URL: <http://goo.gl/xvYL4b>.
- [10] ECFIN Country Focus (2012) Real estate price dynamics, housing finance and related macro-prudential tools in the Baltics. URL: http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2012/cf-vol9_2_en.htm.
- [11] Homepage of Swedbank: about pluses and minuses of the dwelling rent and ownership. URL: <http://www.swedbank.lt/lt/articles/view/1647> (in Lithuanian).
- [12] EU-SILC, data referring to 2013. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/cpor tal/layout?p_1_id=203680&p_v_1_s_g_id=0.
- [13] URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/#.
- [14] Kull I (2014) National Report for Lithuania, TENLAW. URL: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>.
- [15] National Report on Estonia, TEN LAW. URL: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>.
- [16] *Roig E.* National Report on Spain, TEN LAW. URL: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>.
- [17] *Rybkowska A., Schneider M.* Housing conditions in Europe in 2009.
- [18] Social Protection Committee (2014). Review of recent social policy reforms for a fair and competitive Europe. URL: <http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=738&langId=en&pubId=7737&visib>.
- [19] Social Protection Committee (2014). Review of recent social policy reforms for a fair and competitive Europe. URL: <http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=738&langId=en&pubId=7737&visib>.
- [20] *Stefanko J.* National Report for Slovakia TEN LAW. URL: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>.
- [21] The Concept of State Housing Policy until 2020.
- [22] The National Institute of Statistics, Construction of dwellings in Quarter IV and year 2014.

A COMPARATIVE ANALYSIS OF EXPERIENCE IN THE DEVELOPMENT OF RENTAL HOUSING MARKETS IN COUNTRIES WITH A LARGE SHARE OF HOME OWNERSHIP

Nadejda V. Abramova

National Research University “Higher School of Economics”
20 Myasnitskaya St., Moscow, Russia, 101000

The article analyzed the state policy for the development of rental housing. Countries were selected according to the following criterion: with a large share of housing in the property. The policy on the development of rental housing in the following countries is analyzed: Russia, Lithuania, Estonia, Bulgaria, Slovakia, Romania, Spain. Despite the statements of politicians in these countries about the interest in a civilized approach to the rental market, state projects are mostly experimental in nature and the share of investments in building social housing is very small. In a number of countries, attempts have been made to form long-term holistic concepts for the development of the rental housing market.

Key words: market (commercial) rental housing, non-commercial (social) rental housing, housing programs

Сведения об авторе:

Абрамова Надежда Владиславовна – аналитик Центра комплексных исследований социальной политики Института социальной политики Научно-исследовательского университета «Высшая школа экономики».

E-mail: nabramova@hse.ru