

Ганопольская Ирина Александровна

Магистрант

Направление: Государственное и муниципальное управление

Магистерская программа: Государственное и муниципальное управление

Особенности рынка арендного жилья в Сахалинской области

Аннотация. В статье рассматриваются настоящее положение на рынке арендного жилья в Сахалинской области и перспективы его развития. Рассматриваются механизмы стимулирования строительства нового арендного жилья – с предоставлением ипотеки на многоквартирный комплекс и с организацией закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости.

Ключевые слова: аренда, арендное жилье, рынок жилья, прирост населения, миграция.

Рынок жилья представляет собой совокупность экономических отношений, которые образуются в сфере обмена, посредством продажи и покупки жилья.

Рынок аренды жилой недвижимости требует подробного изучения и выработки алгоритма действий по эффективному внедрению его элементов в структуру экономики, а для этого необходимо изучить теоретические аспекты его функционирования.

Рынок недвижимости сочетает все безземельные участки, создаваемые объекты, реконструируемые и расширяемые предприятия. Также к рынку недвижимости можно отнести различные здания и сооружения целевого назначения, финансовый капитал. Недостаточное инвестирование ведет к замедлению технологического обновления предприятий, что, в свою очередь, влечет за собой сужение инвестиционных возможностей страны [1].

Спрос на недвижимость в России лишь зарождается, и с ростом заработков населения он станет возрастать. В частности, увеличению спроса на рынке жилища станет содействовать ипотечное кредитование, которое, в быстром будущем наберет обороты и сделается наиболее легкодоступным для большинства населения [3, с. 268]. Рынок аренды жилища оживился в кризис: в данный момент растут и спрос, и предписание. На территории Сахалинской области действует программа «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем».

Для развития территорий Дальнего Востока, предоставления местным жителям дополнительных возможностей и стимулов для жизни в регионе, продолжается работа АО «Сахалинское ипотечное агентство» (далее – Агентство), деятельность которого направлена на обеспечение доступности жилья для населения и развитие рынка арендного жилья. Всего с 2016 года в 13 муниципальных районах области возведены и сданы в эксплуатацию 33 многоквартирных жилых дома, предназначенных для сдачи в коммерческий найм. Ключи от 971 квартиры получили работники здравоохранения, силовых структур, муниципальных предприятий, молодые специалисты, работники бюджетной сферы [2].

Рынок жилой недвижимости Сахалина развивается и стремительно растет, строятся дома, продаются земельные участки под застройку, растут целые районы из многоквартирных домов. Благодаря экономическому и промышленному развитию города отмечается активный прирост населения и как следствие – рост спроса на недвижимость первичного и вторичного жилья.

На рынке жилой недвижимости развиваются ипотека, коммерческая оценка недвижимости, частные и смешанные схемы финансовой застройки. Появились новые виды профессий: риэлторы, оценщики, посредники, землеустроители и т. д. Как и большинство региональных столиц, Южно-Сахалинск концентрирует значительную часть экономики области, и эта концентрация растет, за исключением концентрации занятых.

Рынок недвижимости постоянно меняется, потому чрезвычайно принципиально на каждом шаге развития рынка недвижимости проводить его анализ, не только целиком, но и также проводить анализ единичных секторов рынка [2, с. 52].

В ходе обследования рынка аренды г. Южно-Сахалинска за февраль 2020 года было проанализировано 2371 однокомнатных квартир, 517 двухкомнатных квартир, 84 трехкомнатных квартиры. При сдаче аренды жилья больше всего преобладают однокомнатные квартиры, т.к. стоимость их самая низкая (рис. 1).

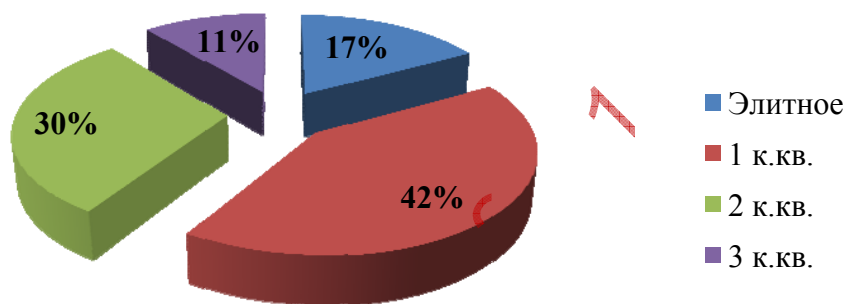


Рис. 1. Распределение квартир с различным количеством комнат на рынке аренды жилья в г. Южно-Сахалинске в феврале 2020 г., %.

Предложения по квартирам аренды жилья разделяются, как правило, на четыре группы. При этом, преобладают предложения по двухкомнатным и однокомнатным квартирам (рис. 2).

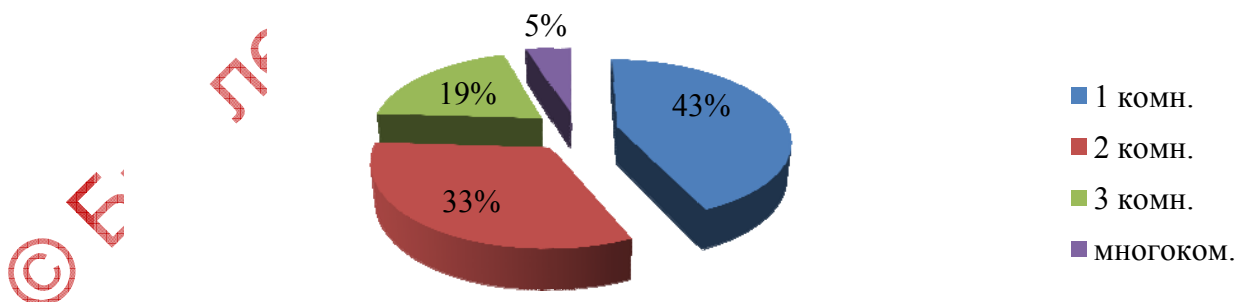


Рис. 2. Структура предложения аренды жилья г.Южно-Сахалинска по типологии квартир, февраль 2020 года.

В структуре предложения по типологии квартир на рынке аренды квартир преобладали 1-комнатные квартиры (43% от общего объема предложения). До-

ля 2-комнатных квартир составила 33%, 3-комнатных – 19%, на многокомнатные квартиры приходится лишь 5% от общего объема предложения. Динамику предложения аренды жилья по типологиям квартир можно рассмотреть на рис. 3.

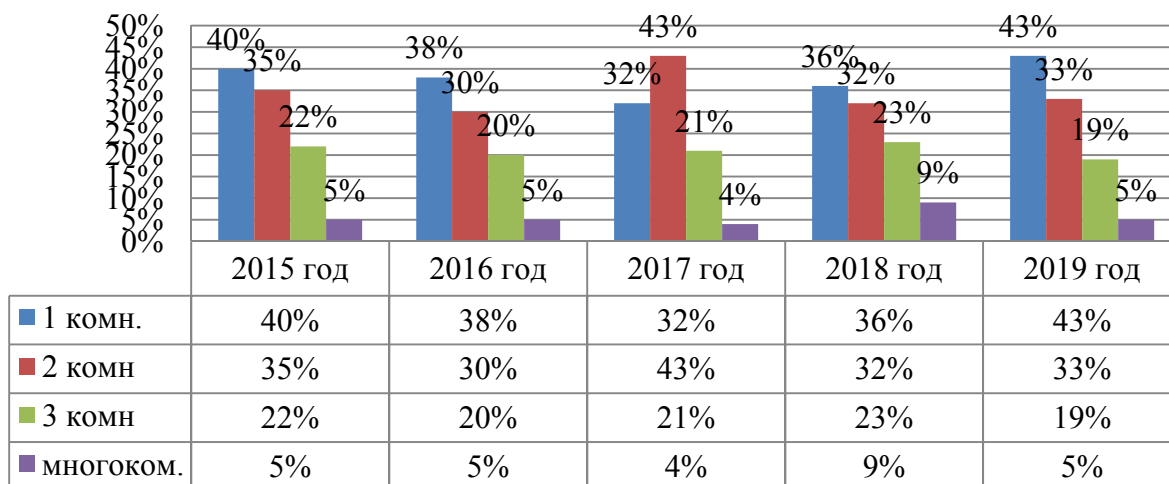


Рис. 3. Динамика предложения аренды жилья квартир города Южно-Сахалинска по типу дома, % с 2016 года по 2019 год, %.

Судя по графику, рост спроса на 1-комнатные квартиры очень вырос в 2019 году, т.к. выросло очень много предложений именно на однокомнатные квартиры по низкой стоимости, чем чаще всего пользуются приезжие и студенты. Многокомнатные квартиры чаще всего рассматривали с целью аренды жилья нескольким семьям или людям, но т.к. многие арендодатели сейчас опасаются такого вида сдачи аренды квартиры, то и спрос с 2016 года упал на 4%. В результате анализа рынка аренды недвижимости, были получены средняя стоимость аренды жилья на дату проведения исследования рынка недвижимости. Эти данные приведены в табл. 1.

Таблица 1

Средняя стоимость квартир на рынке аренды жилья г. Южно-Сахалинска

	Однокомнатные	Двухкомнатные	Трехкомнатные	Среднее
Долгосрочная	8871 руб.	11323 руб.	14336 руб.	11510 руб.

аренда				
Посуточно	916 руб.	1318 руб.	1400 руб.	1211 руб.

Самая дорогая аренда – 35000 рублей в месяц за трехкомнатную квартиру общей площадью 81 кв.м. в центральном районе. Самая дешевая аренда – 4000 рублей в месяц за однокомнатную, общая площадь – 35 кв.м. (рис. 4). Средние цены по аренде жилья квартир и комнат по квадратному метру представлены в табл. 2.

Таблица 2

Средние цены на съем квартир и комнат

	Квадратный метр	Объект в среднем
Комната	375	6000
1-комнатная квартира	298	10500
2-комнатная квартира	255	13000
3-комнатная квартира	244	15000

Как известно, на каждый индивидуальный вкус и возможность найдется свой подходящий вариант. Поэтому, можно снять практически любой вид жилья в аренду, который будет соответствовать всем потребностям и материальным способностям. Цена на аренду жилья могут меняться в зависимости от типа дома.

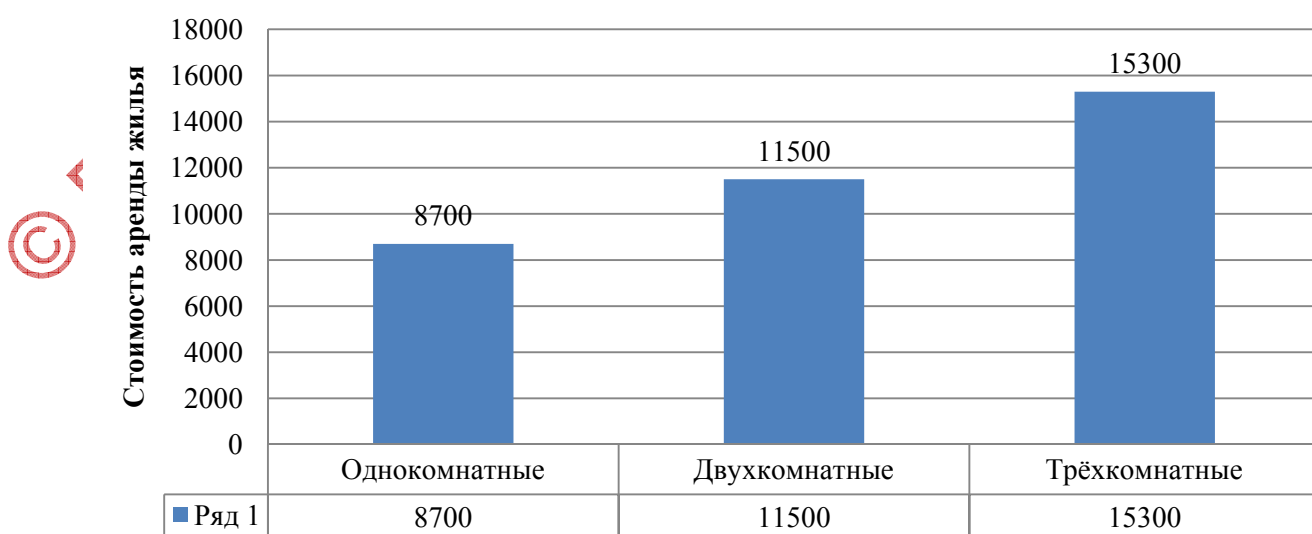


Рис. 4. Анализ аренды жилья по типу квартир

Несмотря на длительные разговоры о стоимости коммунальных услуг и повышении арендной платы, она изменилась скорее под воздействием сезонных факторов – начало учебного года. Согласно распоряжению премьер-министра РФ, вышедшего на днях, до конца года должен быть разработан проект федерального закона о развитии рынка арендного жилья, предусматривающего изменения в российское законодательство в части защиты прав наймодателя и нанимателя при долгосрочном найме жилого помещения [1].

Таким образом, за последний год рынок аренды просел в среднем на 10-20 % по разным сегментам. Спрос хромает, многие ликвидные предложения долго не могут найти своего клиента. Сейчас очень удачное время для съема квартиры, так как вариантов много, цены снизились, есть масса возможностей для торга. В прошлом году ситуация на рынке аренды уже была не самой позитивной, и многие предложения «застаивались». В этом году тенденция укрепилась. Однокомнатные и двухкомнатные квартиры в среднем представлены на рынке в течение одной – двух недель, но бывает и более. Трехкомнатные и четырехкомнатные ожидают своего клиента две-три недели и все чаще более месяца.

Литература

1. Постановление Правительства Сахалинской области от 06.08.2013 № 428 «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/430592055> (дата обращения: 05.02.2021).

2. Социально-экономическое развитие Сахалинской области [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sakhalin.gov.ru/index.php?id=907> (дата обращения: 05.02.2021).

3. Сычева И.И., Алехина Л.В. Проекты государственно-частного партнерства на рынке арендного жилья региона: роль, условия внедрения, сценарии

развития (на примере Белгородской агломерации) // Жилищные стратегии.
2015. Т. 2. № 4.

© Бюллетень магистранта 2021 год № 7