

ИННОВАЦИИ В НАУКЕ: ПУТИ РАЗВИТИЯ

Петров Константин Сергеевич,

старший преподаватель, ДГТУ,

г. Ростов-на-Дону;

Зоренко Екатерина Александровна,

магистрант, ДГТУ,

г. Ростов-на-Дону;

Зантария Рамин Романович,

магистрант, ДГТУ,

г. Ростов-на-Дону;

Габриелян Александр Анатольевич,

магистрант, ДГТУ,

г. Ростов-на-Дону

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛЬЕМ НАСЕЛЕНИЯ РФ:

АРЕНДА ИЛИ ИПОТЕКА

Аннотация. В данной статье рассматривается краткий анализ жилищной ситуации в России. Проанализированы основные способы решения жилищного вопроса для гражданина. Выявлено целесообразное решение по приобретению жилья.

Ключевые слова: жилищный вопрос, ипотека, аренда, недвижимость, жилье, стоимость, ставка.

Жилищный вопрос в России встает на первое место по обсуждаемым темам. Это одна из серьезных социально-экономических проблем нашей страны. Население нуждается в приобретении собственного жилья. Уровень обеспеченности граждан жильем – это источник основных проблем российского общества, таких как кризиса института семьи, ухудшения демографии [1]. Из-за высокой стоимости недвижимости население лишено возможности приобрести собственное жилье, особенно в городах, ведь в них сосредоточена основная масса населения страны. В современном обществе, с увеличением уровня жизни, повышается уровень требований к жилью. Планировочные

ИННОВАЦИИ В НАУКЕ: ПУТИ РАЗВИТИЯ

условия должны удовлетворять потребностям жильцов. Каждая семья должна иметь возможность улучшить свои жилищные условия, причем разными способами. А государство должно обеспечивать такие условия, при которых все сделки являются юридически «чистыми», права сторон рынка защищены и обеспечен баланс интересов всех сторон. Жилищный вопрос встает перед людьми довольно остро в виду нестабильной экономической обстановки в мире.

Ипотека и арендное жилье являются основными механизмами обеспечения населения жильем. Эти два инструмента хорошо дополняют друг друга, покрывая все потребности современных городских жителей. Под ипотекой понимается залог недвижимости, остающейся во владении должника, но с запрещением права свободного распоряжения этим имуществом [1]. С каждым годом в России все большей популярностью пользуется ипотечное кредитование. Ипотека создает дополнительный спрос на жилье, так как без ипотечного кредитования большинство населения не может решить собственный вопрос с жильем в связи с низким уровнем доходов [2].

В последние три года замечен спад строительства многоквартирных домов. Это тесно связано с последствиями кризиса 2014-2015 гг, в то время покупательский спрос снизился, для застройщиков кредиты стали дороже, цена на стройматериалы выросла. Всё это происходило на фоне высоких темпов роста ипотеки, превышающих 20% в год [3].

За год в России заключается около 3 млн договоров по приобретению недвижимости. Более 50% составляют ипотечные. В связи с тем, что доходы населения падают, доля квартир в ипотеку составляет до 70%. По данным Росреестра, в России самый активный рынок недвижимости в Москве, где в месяц совершается около 12-13 тыс. сделок, это почти 5,2% от всех сделок по России. При этом до 30% – сделки по новостройкам. Это связано с тем, что имеется огромный спрос на ликвидные объекты в Подмосковье. Об этом говорит статистика, весной 2019 года спрос на подмосковные новостройки вы-

ИННОВАЦИИ В НАУКЕ: ПУТИ РАЗВИТИЯ

рос на 30% по сравнению с весной 2018 года. Все это из-за того, что многие застройщики имеют совместные проекты с банками, которые предлагают пониженные ставки по ипотеке [4].

Планируется, что к 2024 году российские семьи со средним достатком должны быть обеспечены доступным жильем, а ставка по ипотеке не будет превышать 8%. В числе целевых показателей – увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год. К этому же сроку количество выдаваемых ипотечных кредитов должно вырасти до 2,26 млн [5].

Достаточно известная альтернатива ипотеке – арендное жилье. Государство обеспечивает достойное формирование рынка аренды. Например, разрабатывают программы и мероприятия по поддержанию и восстановлению старого жилого фонда с целью обеспечения населению достойного жилья [6,7].

Частные квартиры, принадлежавшие физическому лицу на праве собственности, составляют основную долю арендного жилья. Рынок вторичного жилья также имеет высокий спрос, средний срок экспозиции сократился с 81 дня в 2018 году до 31 дня в 2019-м. Самые активные покупатели недвижимости – люди в возрасте 26–34 лет (44%) [4]. Средняя цена квадратного метра во вторичном жилье в регионах России по итогам третьего квартала 2019 выросла на 7,4%, составив 65,4 тыс. рублей. Повышение стоимости связано со снижением ипотечных ставок и сезоном. Как сообщают аналитики портала «Мир квартир», к городам с наибольшим ростом цен относятся Красноярск, Липецк, Владивосток. Такое повышение связано с неспособностью застройщиков миновать правила нового законодательства, и поэтому спрос на квартиры перетекает на вторичный рынок, а как следствие собственники поднимают стоимость за сдаваемое в аренду жилье. Наиболее дешевая вторичная недвижимость – в Челябинской области, где цена за квадратный метр, в среднем, стоит 30,3 тыс. рублей [8].

Главным вопросом данной статьи является анализ ипотечного кредитования и аренды жилого помещения, выявление основных проблем и поиск

ИННОВАЦИИ В НАУКЕ: ПУТИ РАЗВИТИЯ

наилучшего варианта из двух. Передо многими стоит вопрос, что же будет целесообразнее и выгоднее: арендовать жилье или взять ипотеку?

В процессе поиска наилучшего варианта использовались методы статистического и логического анализа.

Приведем условный предварительный подсчет по ипотеке и аренде однокомнатной квартиры стандартной планировки и площади, стоимость которой составляет 2 млн. рублей. Срок кредита – 10 лет. Первый взнос – 15% от стоимости (300 тыс. рублей). Ставка по кредиту по данным Центробанка, – 10%. Сумма ежемесячного платежа составит 22,466 тыс. рублей, итоговая переплата – 995,875 тыс. рублей. При аренде квартиры с ежемесячной платой 13 тыс. рублей, в год необходимо выплатить 156 тыс. рублей. По информации аналитиков Domofond.ru. За 10 лет получается 1,56 млн. рублей. Что, практически, составляет стоимость квартиры безе переплат ипотеки [9].

Вывод можно сделать следующий: из-за малой разницы между кредитными и арендными платежами, ипотека будет целесообразнее. Но, необходимо учитывать риски, которые будут возникать при приобретении жилья либо в ипотеку, либо в аренду. Социально-экономический портрет рынка недвижимости нестабилен, и предугадать сложно, что будет выгоднее. Каждый сам для себя решает, как он будет решать свой жилищный вопрос. В каждом случае необходим индивидуальный подход к расчетам. Среди плюсов ипотеки можно выделить такие, как возможность выплачивать денежную сумму уже за свою недвижимость, по сравнению с арендной платой. Ну и конечно, один из минусов, это переплаты. Необходимо грамотно рассчитать свой бюджет для дальнейших приобретений жилья.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Куликов А. В., Янин В. С. Актуальные вопросы развития ипотеки и решения жилищной проблемы // *Деньги и кредит*. – 2011. – № 12. – С. 24-31
2. Уляшева М. А., Мазаева М. В. *Рынок ипотеки: аренда или кредит*. – Тюмень.: Издательство «Вестник Тюменского гос. ун-та», 2015. – С. 32-45.

ИННОВАЦИИ В НАУКЕ: ПУТИ РАЗВИТИЯ

3. Перцева Е. С расширением: россиян обеспечат дополнительной жилплощадью // Газета «Известия». – 2019.
4. Новости РБК [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5d9190dd9a79477c46ff3e3f>.
5. В Центробанке спрогнозировали рост обеспеченности россиян жильем // Газета «Известия». – 2019.
6. Петров К.С., Федоряка А.В., Лами Каррар, Семенец В.Г. Модернизация зданий и сооружений как способ восстановления жилищного фонда РФ // Инженерный вестник Дона. – №1. – 2018.
7. Петров К. С., Ефисько Д. Е., Нагорный В.С. Современные подходы к модернизации процессов организации строительства // Инженерный вестник Дона. – №1. – 2017.
8. Лунькова В. Цены на вторичное жилье в регионах России достигли пятилетнего максимума (2019) Новости РБК [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.domofond.ru/tseny-na-nedvizhimost>.