

24 → ПЕРСПЕКТИВЫ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

Зачем арендовать? Вот главный вопрос, которым задаются сами арендаторы. Ведь можно накопить на первоначальный взнос (который сегодня с разнообразием предложений на просевшем рынке стал доступен широкому кругу потенциальных покупателей) и оформить ипотеку, которое, по сути, то же, что и долгосрочная аренда. «Зато свое» — примерно так рассуждает среднестатистический житель в стране с несформированной культурой длительного найма. Между тем грамотная аренда имеет много плюсов. Она обеспечивает повышение мобильности трудовых ресурсов, формирует благоприятную городскую среду, снижает нагрузку на транспортную инфраструктуру. Граждане получают возможность своевременного улучшения жилищных условий в соответствии с их потребностями, а сам жилой фонд обновляется быстрее и качественнее, ведь арендные дома должны соответствовать статусу качественного жилья, удовлетворяющего потребности домохозяйств.

Наконец, арендное жилье не только современный формат дома для арендаторов, но и выгодные вложения для инвесторов: для обычных граждан паи арендных фондов могут стать альтернативой банковским депозитам, особенно в случае превышения страховых лимитов по вкладам.

Если проанализировать дальнейшие перспективы развития этого рынка, безусловно, можно увидеть значимость его для государства, ведь прозрачность процесса найма приведет к увеличению налоговых выплат в бюджет и, как следствие, к высвобождению ресурсов для реализации различных социальных программ, в том числе создания специализированного арендного фонда и возможности строительства распространенного на Западе типа социального арендного жилья с пониженной или полностью погашенной ставкой оплаты для арендатора вместо бесплатной раздачи квартир, как это происходит сегодня.

СВЕТЛОЕ БУДУЩЕЕ Планы АИЖК обширны и перспективны, а проект уже на данном этапе выглядит привлекательным для потенциальных инвесторов. Но самое неочевидное сейчас, как агентство предполагает его реализовать, а главное, какой продукт на выходе получают сами арендаторы.

Запланированные 100 млрд рублей первичных инвестиций будут обеспечены за счет уже открытой кредитной линии ВЭБ (в 2010 году АИЖК получило средств на 40 млрд рублей со сроком погашения до 2020 года. Причем текущую задолженность оно планирует гасить за счет вторичной продажи паев фонда внешним инвесторам). Первые инвестиции уже осуществлены, а в 2016–2017 годах планируется профинансировать проекты арендного жилья в объеме 25 млрд рублей и дополнительно привлечь инвесторов минимум на 10% проинвестированных средств, что составит около 2,5 млрд руб.

Апартаменты для приобретения АИЖК должны быть достаточными по площади, что позволит получить дисконт относительно рыночной стоимости продаваемых квартир. Приоритет будет



АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ — НЕ ТОЛЬКО СОВРЕМЕННЫЙ ФОРМАТ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ, НО И ВЫГОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВ

отдан застройщикам с хорошей репутацией, а также с высоким качеством строительства и отделки, что снизит издержки при эксплуатации дома и повысит привлекательность у арендаторов. Квартиры и апартаменты будут сдаваться в доме не единично, а в целом специально выкупленном блоке, или секции, или даже отдельном корпусе, где 100% жилплощади предназначено для аренды.

Таким образом, сложится максимально комфортная обстановка для всех жильцов, которые в равной степени смогут воспользоваться созданной инфраструктурой, но часто даже не будут встречаться друг с другом.

КРИТЕРИИ ОТБОРА Сами застройщики, продающие АИЖК апартаменты в аренду, согласны с данным прогнозом: «Соседство собственников с арендаторами — это традиционная для современного мегаполиса ситуация, так как в любом доме, в том числе элитном, есть представители как одной, так и другой групп», — прокомментировал ситуацию Владислав Мельников, старший вице-президент ВТБ и руководитель проекта МФК Match Point. Принципиального противоречия в этом нет, поскольку аудитория подбирается в соответствии со статусом проекта, во многом зависящим от его локации и концепции. И нет никаких оснований считать, что аудитории обеих групп не будут друг другу соответствовать. К тому же каждая секция комплекса будет иметь собственный вход, за счет чего аудитории обеих

групп получат дополнительный уровень комфорта и автономности.

Расположение МФК Match Point (он находится в десяти минутах езды от центра столицы, где сосредоточены госучреждения, и имеет выезд на правительственную трассу — Кутузовский проспект), а также наличие современного высококачественного сервиса от гостиничного оператора делает потенциальными арендаторами людей определенного уровня достатка: это будут состоятельные бизнесмены, корпоративные клиенты и представители государственных структур. Кроме того, апартаменты будут пользоваться популярностью среди региональных и иностранных специалистов и топ-менеджеров, которые по долгу службы вынуждены длительное время проживать в Москве.

Подобное мнение и у представителя ГК «Интеко». «Что касается отношения покупателей, то мы не видим проблем: все апартаменты, вошедшие в сделку, расположены в одном крыле. Кроме того, будущие арендаторы будут использовать их так же, как и те, кто купил аналогичные апартаменты в собственность. То есть для временного (пусть и долгосрочного) проживания с использованием тех же услуг и сервисов, которые будут доступны в комплексе „Лайнер“, и на тех же условиях», — подтвердил сотрудник компании.

Наконец, проект должен находиться внутри развитой зоны с хорошей транспортной доступностью, будь то пешая близость к метро или доступ на личном

автомобиле и наземном общественном транспорте к основным городским артериям в Москве. То же самое и для Подмоскovie. Это одно из ключевых преимуществ для арендного жилья, в противном случае оно просто потеряет свою привлекательность.

Также организаторы планируют искать объекты с низким уровнем массовой жилой застройки поблизости, иначе, как предполагает АИЖК, «возникнет избыток предложения, который окажет давление на арендные ставки, что приведет к снижению доходности пайщиков и привлекательности фонда». Но в то же время «вблизи основных центров сосредоточения деловой активности, в востребованных арендаторами локациях». В совокупности такие аргументы выглядят сомнительными для текущей ситуации в Московском регионе, где покупка нового участка в развитых бизнес- и рекреационных зонах даже без мониторинга конкурентов уже большая удача. Арендное жилье в сегодняшней России имеет возможность стать реальной альтернативой приобретению собственного (с его пугающе завышенной ставкой по ипотечному кредитованию), выгодной как гражданам, инвесторам, так и государству. Впрочем, есть и иные факторы, необходимые для нормального функционирования этого рынка, не предусмотренные в бизнес-схеме АИЖК. Прежде всего продолжительная экономическая стабильность населения вкупе с культурой многолетнего съема. И то и другое в нашей стране пока отсутствует. ■