

## **РАЗВИТИЕ СОВРЕМЕННЫХ ДОХОДНЫХ ДОМОВ В РОССИИ. РЕАЛЬНОСТЬ ИЛИ УТОПИЯ?**

**Мифтахова Р.Е.,**

**научный руководитель доцент кафедры ПЗиЭН Березовская Р.Э.**

***Сибирский федеральный университет  
Инженерно-строительный институт***

Доходный дом — многоквартирный жилой дом, построенный с целью извлечения дохода путем сдачи в аренду. Квартиры в таком доме одинаковой планировки и сгруппированы вокруг лестничной площадки. Тип такого сооружения сложился в европейских странах еще в 30-40 гг. XIX века.

Ранее, в конце XIX — начале XX века доходные дома можно было разделить на 2 зоны: внутренний двор-колодец, под которым находились различные помещения хозяйственного назначения и остальное пространство участка, занятое самим зданием.

Парадный фасад, выходящий на улицу, был декоративно и архитектурно оформлен. В городском доходном доме жилые пространства небольшие, расстояния между осями максимально минимизированы, преобладает вертикальное членение фасада. Украшающие формы должны соответствовать назначению здания, а значит и архитектурное развитие в высоту для данного случая будет более выгодным, чем развитие по горизонтальному направлению.

В дореволюционное время небольшую комнату человеку среднего класса можно было снять за 10-15 рублей в месяц, что можно приравнять к стоимости одной коровы.

В настоящее время и в прошлых столетиях ведущими городами по количеству доходных домов в России являются Москва и Санкт-Петербург.

До 1917 года в Москве доходные дома составляли около 40 процентов жилья. Также их особенностью было то, что с увеличением количества квартир в доме уменьшалась цена их аренды. Здания многих доходных домов сохранились до наших дней («Чайный домик» на Мясницкой, Бахрушинский дом на Софийской набережной).

2 апреля 2002 года было принято постановление Правительства Москвы N 239-ПП «О проведении эксперимента по строительству и эксплуатации в городе доходного дома». В октябре 2003 года первый современный доходный дом в России был принят в эксплуатацию в Большом Николоворобинском переулке в районе станции метро «Китай-город». Дом состоит из 47 квартир (от 2-х до 7-ми комнат) и 4 офисных помещений. Аренда четырехкомнатной квартиры площадью около 150 кв. метров в этом доме обойдется в 120-125 тыс. руб. в месяц вместе с коммунальными платежами, при этом необходимо выплачивать за комплексное обслуживание около 8 тыс. руб. и аренду машиноместа 10 тыс. руб.

В конце 2010 года ASG инвестиционная группа компаний начала реализовывать проект по созданию в Москве сети доходных домов бизнес-класса «Рублево-Мякинино». К концу 2011 года на 3,5 га на западе столицы (ст. метро Мякинино) появился клубный поселок и несколько домов с апартаментами общей площадью 35 кв. м.

В 2013 году НИИПи Генплана начал поиск места для пилотного проекта доходных домов. Дома могут быть построены на территории «новой Москвы», в Рублево-Архангельском, где планируется создание административно-делового центра, или недалеко от «Москва-Сити».

Выступить в роли инвесторов и вложить до 500 млн. долларов готовы французская компания Vinci и индийская компания Silverline Group. Если московские

власти придут на помощь и предоставят инвесторам земельные участки и подключение к инженерным сетям, то появится возможность снизить стоимость 1 кв. метра до 50-60 тыс. руб. и в итоге снизить арендную плату практически вдвое.

Жилье рассчитано на определенную целевую аудиторию – население без семьи и детей. Это позволяет строить дома с квартирами небольшой площади 20-50 кв. метров и не привязывать строительство к социальной инфраструктуре. Однако, в последствии есть вероятность появления потребности в школах и детских садах, что усложняет задачу.

Самым наполненным доходными домами был город Санкт-Петербург. Там они появились еще в XVIII веке, но тогда здания только начинали приспосабливаться к этой функции. Целенаправленное строительство таких домов началось с середины XIX века. Они представляют значительную часть дореволюционной городской застройки. Существует некоторое количество и современных доходных домов Петербурга.

Первый дом появился на Коломяжском проспекте еще в 2007г. Инвестировал проект финский пенсионный фонд ICESCAPITAL Housing Fund, который теперь является владельцем двух подъездов или 276 квартир дома. По данным экспертов общая стоимость всех квартир составила 50 млн. долларов. За 3 месяца работы было заключено немало договоров и сдано в аренду больше половины квартир. Квартиры сдаются в аренду с 3 по 25 этаж. Первые этажи застройщик ЗАО «Строительный трест» оставил в своей собственности на продажу.

По данным риэлторов, средняя арендная стоимость однокомнатной квартиры с мебелью составляет 20-25 тыс. руб. в месяц. Тогда заявленная стоимость квартиры без мебели в Доме на Коломяжском проспекте - 15-18 тыс. руб. в месяц, что соответствует ситуации на рынке недвижимости.

По мнению других участников рынка, финская компания не учла ряд особенностей российской недвижимости. Финны сдают квартиры согласно европейским стандартам, повышая арендную плату с увеличением этажности. В России традиционно сдавать первые этажи дешевле на 20-30 процентов, остальные - по одной цене. Также для некоторых арендаторов не достаточно предоставляемого комплекта мебели. Появление спального гарнитура, дивана, телевизора, нескольких стульев могло бы увеличить спрос на аренду.

На этом финская компания не ограничивается и планирует продолжить развитие доходных домов в России.

В дореволюционное время в городе Красноярск также развивалось строительство доходных домов, например, дом Либманов, дом Духовного ведомства. Сейчас в городе подобные объекты отсутствуют.

Во многих странах цивилизованного мира строительство доходных домов и их обслуживание является прибыльным бизнесом, стабильно обеспечивающим 10-13 процентов годовых. Например, в Канаде проживает в съемных квартирах около половины населения, а в США – 25-30 процентов. В Нью-Йорке арендуют жилье 67 процентов населения, в Лондоне – 42 процента, в Монреале – около 50 процентов.

По новой программе Минрегионразвития к 2020 году доля арендного жилья на рынке жилищного строительства должна составить 20%.

Доходные дома могут быть ориентированы на студентов, молодых семей, приезжих специалистов и население, у которого нет возможности приобрести собственное жилье. Предполагается, что стоимость аренды в таких домах будет на 10-20 процентов ниже рыночной.

Идея Минрегионразвития очень своевременна, однако для ее реализации без помощи государства не обойтись. Предложить низкую арендную стоимость эксплуатирующие компании смогут благодаря помощи государства: если субъекты

федерации будут предоставлять компаниям земельные участки по минимальной цене, бесплатно прокладывать коммуникации, предоставлять налоговые льготы и возводить объекты социальной инфраструктуры за свой счет. Тогда для девелопера, реализующего доходный дом, итоговая стоимость станет на 20-25 процентов ниже рынка, за счет чего он сможет предложить необходимые арендные ставки.

Можно выделить следующие преимущества доходных домов:

- низкая стоимость аренды, что представляет интересы населения;
- гарантированное качественное обслуживание, так как хорошее состояние дома отображает интересы как жильцов, так и эксплуатирующей компании;
- возможность получать прибыль на протяжении длительного времени.

Недостатки:

- время окупаемости такого доходного дома требует значительно больше времени, чем время продажи и получения моментальной прибыли;
- риск недоиспользования больших площадей.

Самая большая проблема в том, что проекты доходных домов неинтересны инвесторам из-за низкой окупаемости. Коммерческие доходные дома в Москве в основном рассчитаны на сотрудников иностранных компаний с очень высокой стоимостью аренды. Например, в комплексе доходных домов «Рублево-Мякинино» арендные ставки зависят от площади и варьируются от 1-3 тыс. долларов до 7-8 тыс. долларов.

Несмотря на высокую стоимость аренды, сроки окупаемости составляют 7-12 лет, в эконом-классе же они могут превысить срок в 20 лет. Это противоречит целям частного бизнеса (быстрая окупаемость примерно за 5-7 лет, максимальная рентабельность, надежность вложений). Поэтому логично предположить, что любой девелопер откажется от проекта, который окупается в 3,5 раза дольше в пользу строительства и продажи обычного жилого дома.

Таким образом, программа Минрегионразвития к 2020 году вряд ли будет реализована. Подобные проекты сейчас готовы инвестировать только иностранные компании, которые имеют подобный опыт работы. Доходные дома могут быть реализованы только как элитное жилье, либо как социальное. Однако если при строительстве элитного жилья российские компании готовы выступать в роли инвестора, то при строительстве социального жилья государству придется инвестировать проект самостоятельно. Следствием будет малое количество подобных объектов и большие очереди на их приобретение.

В итоге, решение проблемы увеличения доли арендного жилья на российском рынке недвижимости возможно посредством совместной работы коммерческих компаний и государства по реализации проектов доходных домов. И возможно через несколько десятилетий российский рынок арендной недвижимости приблизится к европейским показателям.

Список литературы:

1. [ru.wikipedia.org](http://ru.wikipedia.org)
2. [www.naov.ru](http://www.naov.ru)
3. [moscowbig.ru/news/dokhodnye\\_doma\\_v\\_novoj\\_moskve/2013-04-02-418](http://moscowbig.ru/news/dokhodnye_doma_v_novoj_moskve/2013-04-02-418)
4. [www.rg.ru/2010/12/01/house.html](http://www.rg.ru/2010/12/01/house.html)
5. [краспо.рф/articles/obo\\_vsyom/dohodnye\\_doma\\_reshenie\\_kvartirnogo\\_voprosa.html](http://краспо.рф/articles/obo_vsyom/dohodnye_doma_reshenie_kvartirnogo_voprosa.html)
6. [www.realtypress.ru/article/article\\_967.html](http://www.realtypress.ru/article/article_967.html)
7. Мировой рынок недвижимости: города, тренды, цены. – М.: М 64 Эксмо, 2008. – 224 с.: ил. – (Библиотека ЭКСПЕРТА).