

УДК 69.003

DOI 10.22213/2618-9763-2024-2-88-97

Н. Л. Тарануха, доктор экономических наук, профессор*К. Ю. Ананин*, аспирант*И. Д. Канаков*, аспирант

Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова, Ижевск, Россия

АНАЛИЗ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АРЕНДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

На примере Удмуртской Республики и некоторых российских регионов рассмотрены вопросы развития арендной жилой недвижимости. Проведен анализ рынка арендного жилья, на основе которого выявлены перспективы и обозначены пути развития данной сферы.

Рассмотрены государственные и федеральные программы и подпрограммы, реализуемые в российских регионах, направленные на обеспечение доступным, комфортным жильем, а также коммунальными услугами граждан Российской Федерации, проанализированы ее основные показатели.

Проведен анализ научных источников, авторы которых изучают вопросы, связанные с проблемой развития жилой недвижимости в нашей стране.

Рассмотрена программа «Наемные дома», направленная на помощь в улучшении жилищных условий граждан, которая реализуется в городе Санкт-Петербурге. Дана оценка этой программы и сделан вывод, что при определенных условиях данную программу возможно применить и в Удмуртской Республике.

Изучены статистические данные, отображающие сегодняшнюю ситуацию на рынке арендного жилья, проведен социологический опрос.

Развитие фонда арендного жилья предполагает под собой тщательную разработку определенных механизмов строительства жилых площадей для той категории граждан, которой необходим наем для улучшения жилищных условий. Выявлено, что государственная поддержка, привлечение средств граждан, а также длительная рассрочка платежа способствуют развитию рынка арендного жилья с правом выкупа. Сделан вывод, что на государственном уровне необходимо обеспечить регулирование между сторонами лизинга, поскольку данная форма финансовых услуг интересна всем социальным категориям граждан, которым необходимо арендное жилье по рыночным ценам.

Ключевые слова: арендное жилье; жилая недвижимость государственные программы; лизинг; наемные дома; доступное арендное жилье; рынок недвижимости.

Введение

На сегодняшний день в Российской Федерации рынок недвижимости развивается большими темпами. В зависимости от различных социальных и экономических факторов постоянно меняется цена квадратного метра стоимости жилья и увеличивается стоимость первоначального взноса при покупке жилья. В связи с этим застройщики ищут различные варианты продажи недвижимости. Одним из таких вариантов является запуск программы аренды жилой недвижимости с правом выкупа.

Министерство финансов Российской Федерации предлагает заменить льготную ипотеку лизингом квартир – арендой с пра-

вом последующего выкупа как альтернативу ипотеке. Такая установка следует из проекта стратегии развития финансового рынка России до 2030 г.

Аренда с последующим выкупом жилья подразумевает, что арендатор передает собственнику два платежа в месяц: один за съём, второй – в счет выкупа объекта недвижимости. Когда вся сумма выкупа будет отдана, жилье станет собственностью арендатора. Таким образом, участники данной сделки заключают договор аренды, а не купли-продажи.

Необходимо отметить, что эта инициатива направлена на нарастание приемлемости покупки квартир для граждан, имеющих

низкий уровень дохода. Многие семьи годами арендуют жилье и копят деньги на покупку собственной квартиры или на первый взнос по ипотеке. Однако арендодатели могут предложить выкупить у них недвижимость.

Эргономический дизайн современных квартир с максимально удобным расположением мебели, чистовая отделка комнат, общие сервисы в доме, наличие развитой инфраструктуры – все это входит в важные условия аренды жилья [1].

Цель исследования – определить основные пути развития арендной жилой недвижимости в Удмуртской Республике.

Обзор рынка аренды жилья и основные показатели

Приведем основные показатели аренды жилья в России (табл. 1) и показатели рынка аренды жилья в разрезе городов по состоянию на четвертый квартал 2023 г. (табл. 2).

Усредненная месячная оплата арендованной квартиры показана в табл. 1. При этом действительные объявления городов Москвы и Санкт-Петербурга, квартиры свыше 100 кв. м, в расчет не принимались.

Средняя стоимость аренды квартиры за месяц по актуальным объявлениям (для Москвы и Санкт-Петербурга исключены квартиры площадью свыше 100 м²) показана в табл. 2.

Таблица 1. Основные показатели рынка аренды жилья в России

Table 1. Key indicators of the housing rental market in Russia

Показатель	III квартал 2022 г.	II квартал 2023 г.	III квартал 2023 г.
Все актуальные объявления, тыс. шт. (на конец квартала)	78,9	70,8	41,0
Новые объявления, тыс. шт. (за квартал)	63,9	57,6	32,9
Просмотры одного объявления, количество раз (среднее)	443	530	651
Срок экспозиции по актуальным объявлениям, дней (медиана)	34	38	28
Москва, тыс. руб. в месяц	74,1	66,5	89,4
Санкт-Петербург, тыс. руб. в месяц	40,8	35,0	43,9
Другие населенные пункты, тыс. руб. в месяц	31,9	32,1	37,2
Москва, %	6,4	5,6	7,2
Санкт-Петербург, %	5,2	4,5	5,1
Другие населенные пункты, %	6,7	6,7	7,2
Справочно (за последний месяц квартала):			
– инфляция, %	13,7	3,3	6,0
– ставка по вкладам в рублях на срок свыше 1 года, % годовых	7,1	7,3	8,4

Источник: составлена авторами на основе [2].

Таблица 2. Показатели рынка аренды жилья в разрезе городов

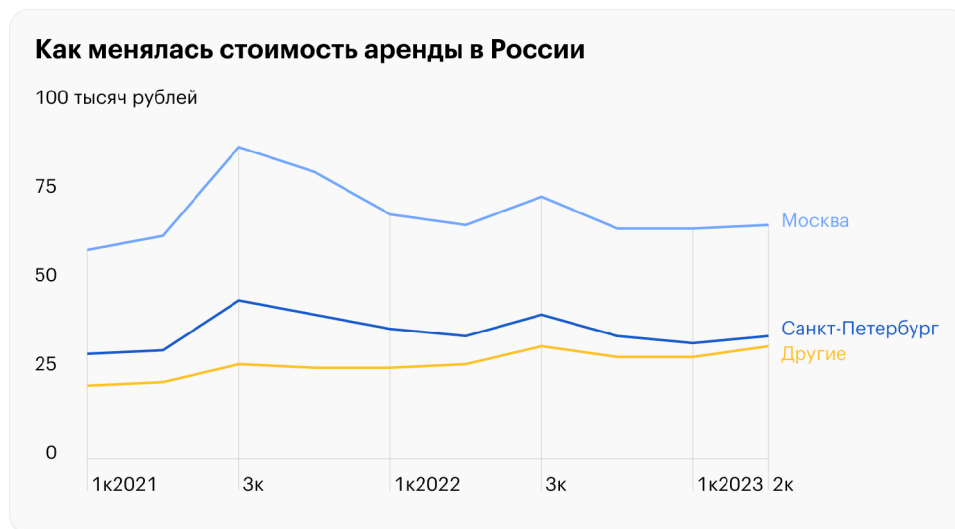
Table 2. Rental market indicators by city

Населенный пункт	Количество объявлений, тыс. шт.	Среднее количество просмотров одного объявления, раз	Срок экспозиции по актуальным объявлениям (медиана), дней	Цена за квартиру в месяц, тыс. руб.
Москва	10	890	23	89,4
Санкт-Петербург	4	861	20	43,9
Города-миллионники (без учета Москвы и Санкт-Петербурга)	7	709	26	38,4
Крупные города (500 тыс. – 1 млн жителей)	4	688	26	32,0
Средние и небольшие города (100–500 тыс. жителей)	8	476	25	45,0

Источник: составлена авторами на основе [3].

Изменение стоимости аренды жилья в России от первого квартала 2021 г. до второго квартала 2023 г. на примере Москвы

и Санкт-Петербурга, а также других городов России наглядно представлено на рисунке.



Источник: выполнен авторами на основе [4].

Изменение стоимости аренды жилья в России: I квартал 2021 г. – II квартал 2023 г.

Changes in the cost of rental housing in Russia 1st quarter of 2021 - 2nd quarter of 2023

На сегодняшний день, в 2024 г., в России реализуется немало жилищных программ с различными условиями. Одни направлены для улучшения жилищных условий, другие – на возможность граждан поменять регион проживания (смена климатического пояса, дальневосточная ипотека и др.), третьи – имеют средства только на предварительный платеж [5].

В настоящее время по всей России действует государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Эта программа предназначена к реализации на 2018–2025 гг., поэтому в данный момент она актуальна и включает в себя несколько подпрограмм и проектов.

Правительство Российской Федерации предлагает ввести для реализации на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 г. утвержденную программу «Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» [6].

Отметим, что на данный момент времени большая часть жилья находится в собственности граждан, что составляет около 93 %. Это происходит потому, что в большинстве

случаев жители нашей страны получили жилье в рамках бесплатной приватизации.

Статистика показала, что, например, в 2021 г. в Российской Федерации 11 % граждан (процент взят от общего числа жилой недвижимости), а это около 7 миллионов семей, арендуют жилье.

Огромная часть жилищного фонда, которая относится к арендованному жилью, находится в «тени», и тем самым не способствует развитию российской экономики, поскольку не приносит доход в бюджет Российской Федерации. В связи с этим необходимо подчеркнуть, что эксплуатация арендного жилья институциональными инвесторами в России мало развита [7].

Развитие арендной недвижимости на примере российских регионов и Республики Беларусь

Стоит заметить, что в Республике Беларусь арендное жилье, например, для военнослужащих, поддерживается на президентском уровне. Этой категории граждан предоставляется жилье в аренду, которое при определенных условиях и в соответствии с определенным порядком может перейти в их собственность.

Так, если выслуга составляет 25 календарных лет на военной службе, жилье передается безвозмездно. Если выслуга составила 20 календарных лет, то жилье, находившееся в аренде, переходит на возмездной основе. Стоимость можно будет погасить в рассрочку в течение 15 лет.

Указом Президента РФ № 37 от 13 февраля 2023 г. «Об арендном жилье для военнослужащих» предусматриваются дополнительные социально-правовые гарантии для семей, член которой находится на военной службе.

Если военнослужащий не желает приобрести занимаемое арендное жилье в собственность и имеет выслугу 20 лет, а также уволен в запас, то он может продлить договор найма, сохраняя право владения и пользования этим жильем. Таким образом, жилье будет переходить в свободное пользование семье военнослужащего, если он погиб при исполнении служебного долга, без учета выслуги лет. При иных случаях семье погибшего остается право арендовать жилье на прежних условиях [8].

Приведем в пример соседнюю с Удмуртией Республику Татарстан, где активно развивается аренда жилья с последующим правом выкупа.

Еще в 2013 г. глава Республики Татарстан Рустам Минниханов подписал указ о создании программы «Арендное жилье». Ее реализует Государственный жилищный фонд (ГЖФ). На сайте данного фонда указано, что арендное жилье строится в местах, где создаются особые экономические зоны, промышленные парки, производственные площадки, а также в населенных пунктах, где необходимо привлечь работников бюджетной сферы – врачей, учителей и др.

По данным пресс-службы ГЖФ, в период с 2014 г. фондом было построено 203 жилых дома на 4776 квартир, которые были переданы гражданам и предприятиям в аренду без возможности выкупа. Первым жилым домом, построенным по данной программе, стал 118-квартирный жилой дом № 616 в городе Набережные Челны по улице 40 лет Победы, который был предназначен для резидентов IT-парка.

По результатам исследования, самой масштабной площадкой, где развивается программа арендного жилья, стал Иннополис. С 2015 г. Государственный жилищный фонд построил здесь 1570 квартир – это 22 жилых дома.

Для работников ПАО «Татнефть» в городах Нижнекамске и Альметьевске в 2016 г. были сданы два жилых дома на 108 и 120 квартир.

Построено 27 домов с индивидуальными планировками с опорным пунктом для участковых уполномоченных полиции. В 2016 г. был сдан 16-квартирный жилой дом в селе Тюлячи для сотрудников промышленного парка.

Если говорить об арендной ставке, то она на 30 % ниже рыночной. Данный норматив утвержден в Государственном жилищном фонде [9].

В ходе исследования было выявлено, что активное развитие получила программа «Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе». Реализация данной программы выполняется Правительством Российской Федерации совместно с государственной компанией ДОМ.РФ – финансовым институтом развития в жилищной сфере России.

На Дальнем Востоке строятся 10 тысяч арендных квартир для молодых специалистов (в том числе, которые приедут вновь) и выпускников учебных заведений. За счет субсидий из регионального и федерального бюджетов ставка аренды соответственно будет ниже рыночной [10].

Институт развития приобретает квартиры по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи. Программа намеревается передать эти квартиры в аренду региональным операторам. Жилое пространство должно быть полностью укомплектовано мебелью с готовой отделкой.

Реализация данной программы рассчитана до 2043 г., уже подано десять тысяч заявок для приобретения подобного жилья [11].

Порядок субсидирования ставки аренды представлен в табл. 3.

Таблица 3. Порядок субсидирования ставки аренды

Table 3. The procedure for subsidizing rental rates

Год	Доля федерального бюджета 1/3 ставки, %	Доля регионального бюджета/иных источников – 1/3 ставки в течение срока программы, %	Доля гражданина, %
2023	33	33	33
2024	33	33	33
2025	33	33	33
2026	33	33	33
2027	33	33	33
2028	28	33	39
2029	22	33	44
2030	17	33	50
2031	11	33	56
2032	6	33	61
2033	0	33	67

Источник: составлена авторами на основе [12].

Развитие арендной недвижимости в Удмуртской Республике

На основе изучения рынка жилой недвижимости, а также статистических данных выявлено, что в Удмуртской Республике назрела необходимость развития фонда арендного жилья. Решение данной проблемы на сегодняшний день достаточно актуально, поскольку позволит вывести Удмуртию на первые позиции среди других регионов Приволжского федерального округа [13].

В Удмуртской Республике, как и в других регионах России, имеется нелегальный рынок аренды жилых помещений. Для его ликвидации и создания в будущем конкуренции на рынке необходимо развивать фонд арендного жилья.

Министерство регионального развития Российской Федерации специально разработало методические рекомендации для реализуемых подпрограмм регионов развития комплекса арендного жилья.

В Удмуртии внесены изменения в государственную программу «Развитие строительной отрасли и регулирование градостроительной деятельности в Удмуртской Республике». Изменения заключаются в развитии подпрограммы «Содействие развитию рынка доступного арендного жилья и формирование некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода» [14].

Для продвижения в Удмуртской Республике главного проекта «Ипотека и арендное жилье» была создана рабочая группа, перед которой были поставлены следующие цели и задачи:

- анализ проекта, который включает в себя анализ его вида, соответствия цели, результат рисков, вероятности реализации;
- оценка типов и количества материалов, работ, финансовых средств, оборудования, закупок и т. д.

Таким образом, для дальнейшего развития фонда арендного жилья требуется строить само жилье, которое в последующем предоставляется в наем нуждающейся категории граждан [15].

В ежегодном отчете о реализации контрольных точек проекта «Ипотека и арендное жилье» в Удмуртской Республике отражены поправки в действующее законодательство в области строительства арендного жилья и наемных домов. Принят специальный нормативно-правовой акт. Но поскольку не внесены изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации для создания преференций в этой области, мероприятия не были реализованы. Поэтому было принято решение изучить и взять за основу программу помощи гражданам Санкт-Петербурга для улучшения жилищных условий «Наемные дома» с последующей реализацией на территории Удмуртской Республики.

Отметим, что правоотношения по предоставлению жилых помещений жилищного фонда социального использования в городе Санкт-Петербурге регулируются законодательством данного субъекта, где физическое лицо имеет право на заключение договора найма при соблюдении следующих условий:

1) проживать не менее пяти лет, даже без определенного места жительства, в городе Санкт-Петербурге;

2) иметь статус нуждающегося в жилом помещении, согласно федеральному и региональному законодательству, при условии:

а) сам гражданин и члены его семьи, проживающие с ним постоянно и совместно, в совокупности должны иметь доход и имущество не более определенного законодательством Санкт-Петербурга размера;

б) не быть малоимущим, т. е. иметь доход более двукратной величины прожиточного минимума на душу населения, иметь налогооблагаемое имущество более десятикратной средней рыночной стоимости квадратного метра общей площади жилья, которая установлена в Санкт-Петербурге.

Таким образом, на административные районы Санкт-Петербурга возложены следующие полномочия:

– учет физических лиц, имеющих право на заключение договоров найма жилья;

– определение размера доходов и стоимости налогооблагаемого имущества гражданина и членов его семьи;

– определение условий признания гражданина малоимущим.

При этом количество заявлений ограничено, а решение принимает жилищный комитет.

Следует подчеркнуть, что на семью, состоящую из двух и более граждан, общий размер площади равен 18 м² на каждого. Для одинокого физического лица этот размер составляет 33 м².

Таким образом, в Удмуртской Республике соответствующими органами было принято решение о возможности использовать проект создания наемного дома социального использования.

В настоящее время вопрос улучшения жилищных условий для большинства категорий граждан стоит достаточно остро. Кто-то живет с родственниками, кто-то на длительное время из-за специфики своей работы вынужден арендовать жилое помещение, кому-то по состоянию здоровья необходимо поменять регион проживания – это больше 22 млн семей.

По данным проведенного анализа рынка арендного жилья, достаточно большое количество граждан снимает жилье. В эту категорию входят и студенты, и рабочие, и остальные люди, желающие переехать в другие регионы по тем или иным причинам. Перепись населения, также изучающая перепись жилого фонда, не собирает данные о точном количестве, кто и на какое время снимает жилье [16].

В ходе изучения опубликованных статистических данных и проведения социологического опроса, выяснилось, какие тенденции сейчас актуальны для рынка арендного жилья.

Гражданам России предлагалось ответить на вопрос: «Кто является владельцем жилья, в котором вы сейчас живете?». Ответы приведены в табл. 4. В среднем, всего было опрошено 100 человек.

Таблица 4. Социологический опрос

Table 4. Sociological survey

Кто является владельцем жилья, в котором Вы сейчас живете?	Дата опроса					
	04.2022	07.2022	08.2022	11.2022	03.2023	08.2023
Я лично, %	68	62	65	68	63	64
Моим родственникам, %	16	21	21	19	22	23
Аренда жилья, %	9	11	10	10	12	11
Муниципальная собственность, %	4	4	3	3	4	3
Ведомственная, %	1	0	1	0	1	0
Другое, %	1	1	1	1	1	1
Затрудняюсь с ответом, %	2	1	0	1	1	2

Источник: составлена авторами.

Выводы

Аренда жилья с правом выкупа (лизинг жилья) в наше время – одна из лучших и многообещающих форм приобретения доступного жилья. Государственная поддержка, привлечение средств граждан, а также длительная рассрочка платежа – все это способствует развитию рынка арендного жилья с правом выкупа. Для этого необходимо разработать нормативную, организационную и экономическую базу документов, которые будут полностью удовлетворять лизинговым отношениям. Необходимо на законодательном уровне разработать специальные документы, которые бы регулировали именно лизинговые правоотношения [17]. Главная задача – создать благоприятные условия для покупателей.

На государственном уровне необходимо обеспечить регулирование между сторонами лизинга. Лизинг интересен всем социальным категориям граждан, которым необходимо арендовать жилье именно по рыночным ценам.

При грамотной реализации данного вида финансовых услуг у граждан появляются свободные средства, которые можно направить на личные цели [17].

Развитие лизинга в Удмуртской Республике способствует привлечению специалистов со всей страны на промышленные предприятия и производственные площадки, что, несомненно, будет способствовать повышению показателей жилищного строительства и развитию экономики в нашем регионе.

Библиографические ссылки

1. Матвеева Е. С. Рынок жилой недвижимости г. Казани: целевые ориентиры застройщиков и потребительские предпочтения // Жилищные стратегии. 2022. Т. 9. № 4. С. 353–376. DOI: 10.18334/zhs.9.4.116426. EDN: WWBUJK

2. Обзор рынка многоквартирного жилищного строительства Российской Федерации: ключевые показатели рынка, детальный анализ строительства в региональном разрезе и по стране в целом // ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/eb7/569fd6xorcavmn4wjbwnbef8k53ibpg8.pdf> (дата обращения: 31.01.2024).

3. Обзор рынка многоквартирного жилищного строительства Российской Федерации: ключевые показатели рынка, детальный анализ строительства в региональном разрезе и по стране в целом // ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/eb7/569fd6xorcavmn4wjbwnbef8k53ibpg8.pdf> (дата обращения: 31.01.2024).

4. Обзор рынка многоквартирного жилищного строительства Российской Федерации: ключевые показатели рынка, детальный анализ строительства в региональном разрезе и по стране в целом // ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/eb7/569fd6xorcavmn4wjbwnbef8k53ibpg8.pdf> (дата обращения: 31.01.2024).

5. Брызгалов Д. В. Социально доступное жилье в системе государственной поддержки граждан // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. 2023. № 6. С. 137–149. DOI: 10.24412/2071-6435-2023-6-137-149

6. Жукова О. В. Развитие в России финансовой инфраструктуры доступного жилья // Вопросы региональной экономики. 2020. № 3 (44). С. 136–145. EDN: ENUUVU

7. Жукова О. В. Развитие в России финансовых механизмов, инструментов и новых моделей доступного арендного жилья при государственной поддержке // Вопросы региональной экономики. 2023. № 1 (54). С. 90–95. EDN: YVUJEE

8. Жукова О. В. Методические подходы к оценке текущего состояния доступности жилья в России и лучшие мировые практики // Вопросы региональной экономики. 2022 № 4 (53). С. 136–143. EDN: XPAUMQ

9. Стерник С. Г., Гареев И. Ф., Феценко А. А. Особенности оценки портфелей операционной корпоративной недвижимости по сравнению с инвестиционными портфелями арендного жилья // Экономическая безопасность. 2021. Т. 4. № 4. С. 1087–1134. DOI: 10.18334/ecsec.4.4.113451. EDN: UOABXZ

10. Мясникова Т. А., Иванова О. Д., Тамова М. К. Инвесторы как ключевой фактор развития рынка жилья // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2020. № 3 (265). С. 101–107. EDN: IZELWJ

11. Влияние деятельности жилищных накопительных кооперативов на развитие регионального рынка жилья / М. В. Владыка, Д. М. Бурдинская, М. В. Чуб, Я. В. Мочалова // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Т. 13. № 3-1. С. 317–329. DOI: 10.34670/ar.2023.74.48.069

12. Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе // URL: <https://дом.рф/about/rent-dfo/> (дата обращения: 31.01.2024).

13. Тарануха Н. Л., Якушев Н. М., Панков С. Н. Обзор строительного рынка жилой недвижимости Удмуртской Республики // Управленческий учет. 2022. № 7. С. 575–587. DOI: 10.25806/uu7-32022575-587. EDN: YJNUKW

14. Разворотнева С. В. Как решить жилищный вопрос? // Местное Право. 2020. № 4. С. 29–42. EDN: VKONYW

15. Балахнин А. М. Инструменты анализа развития рынка жилой недвижимости России в современных экономических условиях // Прогрессивная экономика. 2023. № 12. С. 52–65. DOI: 10.54861/27131211_2023_12_52

16. Стерник С. Г. Улучшение жилищных условий населения: проблемы достижения национальной цели // Проблемы прогнозирования. 2019. № 4 (175). С. 95–105. EDN: NFDYXS

17. Перспективы строительного рынка России / Е. И. Балдина, Г. А. Машенцева, Н. А. Банько, А. Л. Золкин // Управленческий учет. 2020. № 5. С. 24-31. EDN: CCUODC

18. Ермилова М. И. Механизм финансирования жилищного рынка в современных условиях // Финансовая жизнь. 2019. № 4. С. 97–100. EDN: ZMXRIZ

References

1. Matveeva E.S. [Kazan residential real estate market: developers' targets and consumer preferences]. *Zhilishchnyye strategii*, 2022, vol. 9, no. 4, pp. 353-376. (in Russ.).

2. *Obzor rynka mnogokvartirnogo zhilishchnogo stroitel'stva Rossijskoj Federacii: klyuchevye pokazateli rynka, detal'nyj analiz stroitel'stva v regional'nom razreze i po strane v celom* [Review of the multi-apartment housing construction market in the Russian Federation: key market indicators, detailed analysis of construction regionally and for the country as a whole]. (in Russ.). Available at: URL: <https://дом.рф/upload/iblock/eb7/569fd6xorcamn4wjbwnbef8k53ibpg8.pdf> (accessed 31.01.2024).

3. *Obzor rynka mnogokvartirnogo zhilishchnogo stroitel'stva Rossijskoj Federacii: klyuchevye pokazateli rynka, detal'nyj analiz stroitel'stva v regional'nom razreze i po strane v celom* [Review of the multi-apartment housing construction market in the Russian Federation: key market indicators, detailed analysis of construction regionally and for the country as a whole]. (in Russ.). Available at: URL: <https://дом.рф/upload/iblock/eb7/569fd6xorcamn4wjbwnbef8k53ibpg8.pdf> (accessed 31.01.2024).

4. *Obzor rynka mnogokvartirnogo zhilishchnogo stroitel'stva Rossijskoj Federacii: klyuchevye pokazateli rynka, detal'nyj analiz stroitel'stva v regional'nom razreze i po strane v celom* [Review of the multi-apartment housing construction market in the Russian Federation: key market indicators, detailed analysis of construction regionally and for the country as a whole]. (in Russ.). Available at: URL: <https://дом.рф/upload/iblock/eb7/569fd6xorcamn4wjbwnbef8k53ibpg8.pdf> (accessed 31.01.2024).

5. Bryzgalov D.V. [Social affordable housing in the system of state support for citizens]. *Etap: ekonomicheskaya teoriya, analiz, praktika*. 2023, no 6, pp. 137-149. (in Russ.). DOI: 10.24412/2071-6435-2023-6-137-149

6. Zhukova O.V. [Development of the financial infrastructure of affordable housing in Russia]. *Voprosy regional'noj ekonomiki*. 2020, no. 3(44), pp. 136-145. (in Russ.). EDN: EHUUVU

7. Zhukova O.V. [Development in Russia of financial mechanisms, instruments and new models of affordable rental housing with government support]. *Voprosy regional'noj ekonomiki*, 2023, no. 1 (54), pp. 90-95. (in Russ.). EDN: YVUJEE

8. Zhukova O.V. [Methodological approaches to assessing the current state of housing affordability in Russia and global best practices]. *Voprosy regional'noj ekonomiki*. 2022, no. 4 (53), pp. 136-143. (in Russ.). EDN: XPAUMQ

9. Sternik S.G., Gareev I.F., Feshhenko A.A. [Peculiarities of evaluating operating corporate real estate portfolios compared to investment portfolios of rental housing]. *Jekonomicheskaja bezopasnost'*, 2021, vol. 4, no. 4, pp. 1087-1134. (in Russ.). DOI: 10.18334/ecsec.4.4.113451. EDN: UOABXZ

10. Mjasnikova T.A., Ivanova O.D., Tamova M.K. [Investors as a key factor in the development of the housing market]. *Vestnik Adygejskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5: Jekonomika*, 2020, no. 3(256), pp. 101-107. (in Russ.). EDN: IZELWJ

11. Vladyka M.V., Burdinskaya D.M., Chub M.V., Mochalova Ya.V. [The impact of the activities of accumulative housing cooperatives on the development of the regional housing market]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra*, 2023. T. 13, no. 3-1, pp. 317-329. DOI: 10.34670/ar.2023.74.48.069

12. *Dostupnoye arendnoye zhilye v Dalnevostochnom federal'nom okruge* [Affordable rental housing in the Far Eastern Federal District]. (in Russ.). Available at: URL: <https://дом.рф/about/rent-dfo/> (accessed 31.01.2024).

13. Taranuha N.L., YAKushev N.M., Pankov S.N. [Review of the residential real estate construction market of the Udmurt Republic]. *Upravlencheskij uchet*, 2022, no 7, pp. 575-587. (in Russ.). DOI: 10.25806/uu7-32022575-587. EDN: YJNUKW

14. Razvorotneva S.V. [How to solve the housing problem?]. *Mestnoe Pravo*, 2020, no. 4, pp. 29-42. (in Russ.).

15. Balahnin A.M. [Tools for analyzing the development of the Russian residential real estate market in modern economic conditions]. *Progressivnaja jekonomika*, 2023, no. 12, pp. 52-65. DOI: 10.54861/27131211_2023_12_52

16. Sternik S.G. [Improving the living conditions of the population: problems of achieving the national goal]. *Problemy prognozirovaniya*, 2019, no. 4 (175). pp. 95-105. EDN: NFDYXS

17. Baldina E.I., Mashenceva G.A., Ban'ko N.A., Zolkin A.L. [Prospects for the Russian construction market]. *Upravlencheskij uchet*, 2020, no. 5, pp. 24-31. (in Russ.). EDN: CCUODC

18. Ermilova M.I. [Mechanism for financing the housing market in modern conditions]. *Finansovaya zhizn*, 2019, no 4, pp. 97-100. (in Russ.).

N.L. Taranukha, Doctor of Economics, Professor

K.Yu. Ananin, Post-graduate

I.D. Kanakov, Post-graduate

Kalashnikov Izhevsk State Technical University, Izhevsk, Russia

ANALYSIS AND PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF RENTAL RESIDENTIAL REAL ESTATE IN THE UDMURT REPUBLIC

This study, using the example of the Udmurt Republic and some Russian regions, examines the development of rental residential real estate. An analysis of the rental housing market was carried out, on the basis of which prospects were identified and ways of development of this area were outlined.

The study examined state and federal programs and subprograms implemented in Russian regions aimed at providing affordable, comfortable housing, as well as utility services to citizens of the Russian Federation, and analyzed the main indicators.

The purpose of the study is to determine the main ways of development of rental residential real estate in the Udmurt Republic. For this purpose, an analysis of scientific sources was carried out, the authors of which study issues related to the problem of residential real estate development in our country.

In the process of working on the article, the authors reviewed the "Rented Houses" program, aimed at helping to improve the living conditions of citizens, which is being implemented in the city of St. Petersburg. An assessment of this program is given and the conclusion is made that, under certain conditions, this program can be applied in the Udmurt Republic.

Also, during this study, the authors studied statistical data reflecting the current situation in the rental housing market and conducted a sociological survey.

The development of a rental housing stock involves the careful development of certain mechanisms for the construction of residential space for that category of citizens who need rent to improve their living conditions. It has been revealed that government support, attraction of funds from citizens, as well as long-term installment payments contribute to the development of the rental housing market with the right to purchase. Thus, the authors of the article concluded that at the state level it is necessary to ensure regulation between the leasing parties, since this form of financial services is of interest to all social categories of citizens who need rental housing at market prices.

Keywords: rental housing; residential real estate government programs; leasing; rental houses; affordable rental housing; real estate market.

Получена: 22.03.2024

ГРНТИ 06.01.05

Образец цитирования

Тарануха Н. Л., Ананин К. Ю., Канаков И. Д. Анализ и перспективы развития арендной жилой недвижимости в Удмуртской Республике // *Социально-экономическое управление: теория и практика*. 2024. Т. 20, № 2. С. 88–97. DOI: 10.22213/2618-9763-2024-2-88-97.

For Citation

Taranukha N.L., Ananin K.Yu., Kanakov I.D. [Analysis and prospects for the development of rental residential real estate in the Udmurt Republic]. *Social'no-ekonomiceskoe upravlenie: teoria i praktika*, 2024, vol. 20, no. 2, pp. 88-97 (in Russ.). DOI: 10.22213/2618-9763-2024-2-88-97.