

УДК 330.322.55:332.832.22

ВОЗВРАТ ИНВЕСТИЦИЙ В СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ С УЧЕТОМ СУБСИДИРОВАНИЯ НАНИМАТЕЛЕЙ

Балтина А.М., Кириленко Л.С.*ФГБОУ ВО «Оренбургский государственный университет», Оренбург, e-mail: abaltina@mail.osu.ru*

Сделан вывод о частичной применимости общих принципов управления доходной недвижимостью к сектору социального жилья, установлены причины такого ограничения. Выделены наиболее типичные способы возврата частных инвестиций в строительство социального жилья: сдача внаем и реализация права выкупа социального жилья. Сделаны выводы о невозможности применения рыночного метода определения платы за наем для граждан с невысоким уровнем дохода и о несоответствии социальной платы за наем требуемой доходности для частного инвестора. В целях устранения этого противоречия предложена усовершенствованная методика определения платы за наем путем ее разделения на социальную плату за наем и субсидируемую плату за наем. В расчет социальной платы за наем введен коэффициент дифференциации, определен диапазон его изменения в зависимости от совокупного дохода семьи, проведены расчеты для семьи из трех человек. Показано, что данная методика не только позволит привлечь частных инвесторов в сектор социального жилья, но и расширить категории нанимателей. Обоснована необходимость объективного отражения динамики сектора социального жилья за счет введения четырех групп статистических показателей: строительство наемных домов социального использования, эффективность управления ими, объем и формы государственной поддержки застройщиков и нанимателей, доступность социального жилья для граждан.

Ключевые слова: возврат инвестиций, социальное жилье, плата за наем, категории нанимателей, субсидии, доступность социального жилья

RETURN INVESTMENT IN SOCIAL HOUSING SUBSIDIES IN VIEW OF EMPLOYERS

Baltina A.M., Kirilenko L.S.*Federal state budgetary educational institution of higher education «Orenburg State University»,
Orenburg, e-mail: abaltina@mail.osu.ru*

It is concluded that the partial applicability of the general principles of revenue management to the real estate sector of social housing, the reasons for such restrictions. We select the most typical ways of return of private investment in the construction of social housing: renting and sale of social housing foreclosures. Conclusions about the impossibility of using the market method of determining fees for hiring people with low income and lack of conformity of social charges for hiring the required return for a private investor. In order to eliminate this contradiction proposed improved method of determining the fee for hiring by the separation of the social cost of hiring and subsidized fee for hiring. The calculation of social charges for recruitment introduced differentiation factor, defined range of its change depending on total family income, the calculation made for a family of three. It is shown that this method not only will attract private investors in the sector of social housing, but also to expand the category of employers. The necessity of an objective reflection of the dynamics of the social housing sector through the introduction of the four groups of statistics: the construction of houses of hired social use, govern their scope and forms of state support of developers and tenants, the availability of social housing for citizens.

Keywords: return on investment, social housing, payment of rent, tenants category, grants, access to social housing

Доходная недвижимость как объект инвестирования традиционно имеет два источника возврата вложенных средств: текущий доход от сдачи в аренду и доход от перепродажи объекта. Причем эти два источника связаны: если ожидается увеличение стоимости объекта, то инвестор может поступиться текущими доходами, ориентируясь на превышение конечной отдачи от объекта по сравнению с текущей доходностью. Напротив, ожидаемое снижение стоимости объекта должно компенсироваться текущей доходностью. Если не предполагается перепродажа объекта, то весь доход должен быть получен от текущей деятельности в течение нормативного срока использования, который должен соответствовать сроку

экономической жизни объекта. Очевидно, что для этого инвестор должен эффективно управлять использованием объекта, соотносясь с рыночной ситуацией, поддерживая его полезность необходимыми капиталовложениями, которые призваны предотвратить функциональное устаревание.

Общие принципы управления доходной недвижимостью лишь отчасти применимы к наемным домам социального использования, формирующим в России жилищный фонд социального использования. Причины этого следующие:

— основным источником дохода инвестора является плата за наем. Продажа части жилых помещений домов социального найма (как способ обеспечения возврата

инвестиций), построенных с привлечением средств частных инвесторов, пока не предусмотрена жилищным законодательством РФ. При продаже жилые помещения не войдут в жилищный фонд социального использования, а сразу сформируют индивидуальный жилищный фонд;

– привлечение частных инвесторов в строительство наемных домов социального использования делает необходимым определение платы за наем с учетом рыночной доходности сопоставимых по уровню риска инвестиций. Но в этом случае не возникает отличий от любого коммерчески привлекательного проекта. Для реализации строительства наемных домов как социального проекта необходимо участие государства;

– возврат инвестиций предусматривается в течение нормативного срока службы объекта (125 лет), тогда как мировая практика инвестирования ориентируется на предельный срок в 49 лет.

Источниками финансирования создания жилищного фонда социального использования в соответствии с Жилищным кодексом РФ могут быть бюджетные средства, а также средства коммерческих и некоммерческих организаций, частных лиц. Для запуска этого проекта в России необходимо объединить усилия частных инвесторов и государства в рамках смешанной модели финансирования. Публично-правовые образования могут поддерживать строительство социального жилья налоговыми льготами застройщикам и субсидиями нанимателям. Расчеты показателей экономической эффективности в рамках различных сценариев смешанной модели финансирования показали, что привлечение частного капитала в строительство социального жилья вполне оправдано и экономически обосновано, однако требует некоторых корректировок методик расчета возврата инвестиций.

Так как сектор социального жилищного строительства изначально не является прибыльным, традиционный возврат инвестиций, характерный для муниципального жилья социального найма (через невысокие арендные платежи в течение длительного периода времени), является неприемлемым для частного инвестора. Такой подход не позволит окупить вложенные средства в среднесрочном периоде при соблюдении принципа минимизации платы за наем для граждан с невысокими доходами.

В рамках смешанной модели финансирования оптимальным является вариант возврата инвестиций через субсидии государства платы за наем и реализацию части жилых помещений на открытом рынке: половины построенного жилья непосредственно после

ввода и части жилья после определенного периода использования в качестве жилья социального найма. Реализация права выкупа получила распространение в таких странах, как Великобритания, Австрия, Франция, Дания, Германия, Финляндия [7, 8].

В большинстве стран Европы плата за наем рассчитывается исходя из окупаемости затрат, необходимых для строительства социального жилья, и не зависит от доходов нанимателей. Такого же принципа придерживается правительство РФ, привязав величину платы за наем к возмещению затрат на строительство, ремонт, обслуживание и содержание объекта недвижимости [6]. Однако на федеральном уровне устанавливаются лишь основные принципы расчета платы за наем, методика определения максимальной платы за социальное жилье разрабатывается каждым субъектом РФ самостоятельно.

Рассчитанная на основе данных методик плата за наем не всегда соответствует требуемой норме доходности частного инвестора, так как не позволяет окупить инвестиции в течение приемлемого для частного капитала периода. В рамках рассчитанных нами сценариев финансирования строительства социального жилья для Оренбургской области величина приемлемой платы за наем изменяется от социальной (определенной в рамках методики расчета максимальной платы за наем социального жилья для Оренбургской области в размере 125 руб. за 1 м²) до рыночной (275 рублей за 1 м²) в зависимости от структуры финансирования и реализации права выкупа социального жилья даже при условии предоставления государственной поддержки [5].

Установление платы за наем, приемлемой для частного инвестора, не отвечает принципу распределения социального жилья, согласно которому плата за него должна быть ниже среднерыночной. Например, в рамках произведенных расчетов для Оренбургской области в большинстве экономически эффективных сценариев финансирования приемлемой величиной платы за наем для частного инвестора является рыночная ставка или ставка в 80% от рыночного значения. Однако такая плата за наем не позволит большинству нуждающихся граждан безболезненно для семейного бюджета арендовать жилье.

В большинстве стран с развитым арендным рынком граждане с невысокими доходами получают субсидии на оплату жилья. При этом величина субсидий дифференцируется в зависимости от категорий нанимателей, а категории нанимателей определяются исходя из уровня совокупного дохода, при этом установленный порог доходов позволяет претендовать на социальное жилье значительной доле граждан [7, 8].

В России максимальный уровень доходов и стоимость имущества, позволяющие претендовать на социальное жилье, определяется на уровне субъектов РФ [3]. Различные методики, применяемые в субъектах РФ, в некоторых случаях не позволяют претендовать на такое жилье значительной доле граждан с доходами, не позволяющими им самостоятельно решить жилищный вопрос [2]. По нашему мнению, для снятия социальной напряженности и ускорения решения жилищной проблемы необходимо расширение категорий нанимателей, но и плата за наем для нанимателя в таком случае должна дифференцироваться в зависимости от уровня его дохода. Остальная часть может быть субсидирована.

В соответствии с проведенными расчетами экономической эффективности строительства социального жилья в рамках смешанной модели финансирования считается целесообразным дополнить методику расчета платы за наем, разделив ее на две части: социальная плата за наем, оплачиваемая за счет нанимателей в соответствии с уровнем их доходов, и субсидируемая плата за наем, оплачиваемая за счет бюджета в соответствии с установленной соглашением с частным партнером приемлемой платой за наем помещений (формула 1): если

$$A_c < A_{тр},$$

то

$$A = A_1 + A_2, \quad (1)$$

где A_c – социальная плата за наем, рассчитанная в соответствии с методикой определения максимального размера платы за наем жилого помещения, установленной правительством субъекта РФ исходя из усредненных показателей инвестирования, руб.;

$A_{тр}$ – плата за наем, установленная соглашением с частным партнером на основании расчета показателей доходности и окупаемости частных инвестиций и фактических затрат на строительство и содержание социального жилья, руб.;

A – величина платы за наем, руб.;

A_1 – социальная часть платы за наем, выплачиваемая самим нанимателем, руб.;

A_2 – субсидируемая часть платы за наем, выплачиваемая застройщику из бюджета в соответствии с соглашением или субсидируемая непосредственно нанимателю, руб.

Социальная часть арендной платы выплачивается непосредственно нанимателем. При этом, по нашему мнению, данная часть должна быть дифференцирована по уровню дохода нанимателей и может варьироваться от 0 до $A_{тр}$ при условии расширения границ

определения категорий нанимателей. Социальная часть платы за наем определяется по формуле

$$A_1 = A_c \cdot K_d, \quad (2)$$

где K_d – коэффициент дифференциации, позволяющий определить долю платы за наем, выплачиваемой нанимателем в соответствии с уровнем дохода.

Субсидируемая часть платы за наем определяется по формуле

$$A_2 = A_{тр} - A_1. \quad (3)$$

Коэффициент дифференциации позволяет снизить плату за наем для граждан с доходами, не позволяющими оплачивать жилье даже по социальной ставке, а также позволяет расширить категории нанимателей за счет увеличения платы за наем по сравнению с социальной ставкой, при этом учитывает приемлемую долю расходов на оплату жилья в общем объеме доходов домохозяйства. Таким образом, для граждан, подпадающих под категории нанимателей социального жилья в соответствии с существующей методикой расчета максимального уровня доходов, коэффициент дифференциации варьируется в пределах от 0 до 1, тогда как в случае расширения категорий нанимателей по уровню доходов является повышающим коэффициентом к социальной плате за наем и определяется в размере от 1 до $\frac{A_{тр}}{A_c}$ (табл. 1).

В табл. 2 представлены значения дифференцирующего коэффициента, рассчитанного для Оренбургской области на 3 кв. 2015 года, для различных групп нанимателей. При этом в качестве D_{max} принималось значение, рассчитанное в соответствии с порядком определения максимального размера дохода семьи, состоящей из трех человек, в целях признания граждан нуждающимися в социальном жилье [4], в качестве $A_{тр}$ – рыночное значение платы за наем для Оренбургской области $A_{тр} = 275$ руб./кв.м, позволяющей частному инвестору окупить вложенные инвестиции в течение 15 лет с нормой доходности в размере 11 % согласно расчетам сценариев смешанной модели финансирования; $n = 22$ %.

Представленная методика разделения платы за наем на социальную и субсидируемую части позволит привлечь частные инвестиции за счёт создания условий их возврата в приемлемые сроки с требуемой нормой доходности, обеспечить социальную составляющую для граждан с невысоким уровнем дохода, а также расширить категории нанимателей и дифференцировать плату для них по уровню доходов.

Таблица 1

Определение коэффициента дифференциации в соответствии с категориями нанимателей

Д	$D \leq D_{\max}$			$D > D_{\max}$	
	$D \leq \Pi_{\min}$	$\Pi_{\min} < D < \frac{A_c \cdot S_n}{n}$	$\frac{A_c \cdot S_n}{n} \leq D \leq D_{\max}$	$D_{\max} < D < \frac{A_{\text{тр}} \cdot S_n}{n}$	$D \geq \frac{A_{\text{тр}} \cdot S_n}{n}$
K_d	0	$\frac{D \cdot n}{A_c \cdot S_n}$	1	$\frac{D \cdot n}{A_c \cdot S_n}$	$\frac{A_{\text{тр}}}{A_c}$

Примечание. D – фактическая величина совокупных доходов домохозяйства; $D_{\max}$ – максимальная величина доходов, определенная для категорий граждан, подпадающих под право получения социального жилья в соответствии с нормативами субъектов РФ; $\Pi_{\min}$ – прожиточный минимум с учетом всех членов семьи; n – приемлемая доля затрат на оплату жилья в общем объеме доходов домохозяйства, установленная в субъекте РФ.

Таблица 2

Определение коэффициента дифференциации в соответствии с категориями нанимателей для Оренбургской области в соответствии с доходом, приходящимся на одного члена семьи, состоящей из трех человек

Доход на одного члена семьи	$D \leq D_{\max}$			$D > D_{\max}$	
	≤ 8347	8347–10227	10227–16019	16019–22500	≥ 22500
K_d	0	0,8–1	1	1,6–2,2	2,2

Помимо этого интерес частных инвесторов к социальному жилью, особенно в условиях снижающегося сегодня рынка, следует привлечь формированием полноценной системы статистического наблюдения развития этого сегмента жилья. Такая задача поставлена в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», и названы новые показатели, оценивающие выполнение ее мероприятий: доля ввода жилья в арендных многоквартирных домах от общей площади ввода жилья в многоквартирных домах; ввод жилья в многоквартирных домах с одним собственником; количество жилых единиц в многоквартирных домах с одним собственником. Эти показатели отражают строительство наемных домов в целом, поэтому отдельно следует выделить аналогичные показатели применительно к наемным домам социального использования. Важную информативную составляющую несут показатели доли социального жилья в общем объеме жилищного фонда и площади земельных участков, предоставленных для строительства социальных наемных домов, отражая активность регионов в формировании жилищного фонда социального использования. Для общества важны показатели величины государственной поддержки строительства и эксплуатации социального

жилья, которая предоставляется в форме налоговых льгот и субсидий. Эти средства не найдут отражения в статистике как инвестиционные расходы государства, поскольку таковыми не являются, но они сопоставимы, по нашим расчетам, с инвестициями частных инвесторов в социальное жилье. Отражение налоговых льгот как налоговых расходов, а субсидий как прямых расходов бюджета на строительство социального жилья и софинансирование платы за его наем, несомненно, относится к приоритетным направлениям развития бюджетной и статистической отчетности [1].

Другая группа показателей должна отражать доступность социального жилья: количество семей, стоящих в очереди на получение социального жилья внаем; количество семей, получивших социальное жилье внаем; доля семей, получивших социальное жилье внаем от общего числа семей, стоящих на учете; средний срок получения социального жилья; доля семей, получающих 80%-ную (70%-ную и т.д.) субсидию при найме социального жилья, от рыночной платы за наем; коэффициент субсидирования платы за наем (по отношению к рыночной плате за наем); доля семей, получивших социальное жилье внаем, в соответствующей категории семей (по возрасту, социальному положению, семейному положению, уровню доходов и др.).

В перспективе должны формироваться показатели, характеризующие эффективность управления жилищным фондом социального использования: коэффициент загрузки (заполняемости); коэффициент оборачиваемости жилых помещений; коэффициент сбора платы за наем. Отражение этих показателей в составе статистических данных призвано дать потенциальным инвесторам в социальное жилье и управляющим таким жильем компаниям объективную информацию для принятия управленческих решений.

Работа выполнена при поддержке РГНФ и правительства Оренбургской области, грант № 16-12-56014.

Список литературы

1. Балтина А.М. Отражение налоговых расходов и субсидий в отчетности по бюджету / А.М. Балтина // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 2. – Режим доступа: <http://www.science-education.ru/131-23536> (дата обращения: 03.11.2016).
2. Балтина А.М. Оценка потребности в социальном жилье населения Российской Федерации // Фундаментальные исследования. – 2016. – № 9–3. – С. 539–543.
3. Кириленко Л.С. Методика признания граждан нуждающимися в предоставлении наемного жилья из фонда социального использования: обобщение региональной практики // Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2016. – № 4. – С. 8–13.
4. Об установлении порядка определения дохода и максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования: проект закона Оренбургской области. – Режим доступа: http://www.minstroyoren.ru/assets/files/text/.../projekt_zakon_15072015.doc (дата обращения: 01.11.2016).
5. Об утверждении порядка установления максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, изменения и ежегодной индексации такой платы: постановление Правительства Оренбургской области от 14.09.2015 г. № 710-п. – Режим доступа: <http://www.orenburg-gov.ru/upload/iblock/3c2/3c2ab3a05b08610acff8012820595af4.pdf> (дата обращения 01.11.2016).
6. Правила установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования: утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2014 года № 1356 // base.garant.ru/70824232/
7. Практика управления сферой социального жилья в Европе: консалтинг исследования рынка / ЗАО «Решение». – СПб., 2009. – 24 с.
8. Social Housing in Europe. Finland // <http://www.housing-europe.eu/resource-104/social-housing-in-europe> (дата обращения: 01.11.2016).

References

1. Baltina A.M. Otrazhenie nalogovykh rashodov i sub-sidij v otchetnosti po byudzhetu / A.M. Baltina // Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya. 2015. no. 2. Rezhim dostupa: <http://www.science-education.ru/131-23536> (data obrashheniya: 03.11.2016).
2. Baltina A.M. Ocenka potrebnosti v socialnom zhile naseleniya Rossijskoj Federacii // Fundamentalnye issledovaniya. 2016. no. 9–3. pp. 539–543.
3. Kirilenko L.S. Metodika priznaniya grazhdan nuzhdajushimisja v predostavlenii naemnogo zhilja iz fonda socialnogo ispolzovaniya: obobshhenie regionalnoj praktiki // Intellect. Innovacii. Investicii. 2016. no. 4. pp. 8–13.
4. Ob ustanovlenii porjadka opredeleniya dohoda i maksimalnogo razmera dohoda grazhdan i postojanno prozhivajushhih sovместно s nimi chlenov ih semej i stoimosti podlezhashhego nalogooblozheniju ih imushhestva v celjah priznaniya grazhdan nuzhdajushhimisja v predostavlenii zhilyh pomeshhenij po dogovoram najma zhilyh pomeshhenij zhilishhnogo fonda socialnogo ispolzovaniya: projekt zakona Orenburgskoj oblasti. Rezhim dostupa: http://www.minstroyoren.ru/assets/files/text/.../projekt_zakon_15072015.doc (data obrashheniya: 01.11.2016).
5. Ob utverzhdenii porjadka ustanovleniya maksimalnogo razmera platy za naem zhilyh pomeshhenij v raschete na 1 kv. metr obshhej ploshhadi zhilogo pomeshheniya po dogovoram najma zhilyh pomeshhenij zhilishhnogo fonda socialnogo ispolzovaniya, izmeneniya i ezhegodnoj indeksacii takoj platy: postanovlenie Pravitelstva Orenburgskoj oblasti ot 14.09.2015 g. no. 710-p. Rezhim dostupa: <http://www.orenburg-gov.ru/upload/iblock/3c2/3c2ab3a05b08610acff8012820595af4.pdf> (data obrashheniya 01.11.2016).
6. Pravila ustanovleniya, izmeneniya i ezhegodnoj indeksacii platy za naem zhilyh pomeshhenij po dogovoram najma zhilyh pomeshhenij zhilishhnogo fonda socialnogo ispolzovaniya: utv. postanovleniem Pravitelstva Rossijskoj Federacii ot 12 dekabrja 2014 goda no. 1356 // base.garant.ru/70824232/
7. Praktika upravleniya sferoj socialnogo zhilja v Evrope: konsalting issledovaniya rynka / ZAO «Reshenie». SPb., 2009. 24 p.
8. Social Housing in Europe. Finland // <http://www.housing-europe.eu/resource-104/social-housing-in-europe> (data obrashheniya: 01.11.2016).