

Регулирование отношений аренды на рынке недвижимости

А.А. Косарева

Самарский государственный технический университет, Самара, Россия

Обоснование. Арендный рынок является значимой составляющей экономики и ее социальной стабильности, наличие системных проблем и необходимость создания эффективного механизма регулирования, учитывающего интересы всех участников рынка, представляет собой важную социально-экономическую проблему, требующую комплексного подхода и учета интересов всех участников рынка. Проведенное исследование представляет собой комплексный анализ современного состояния рынка и перспектив развития системы регулирования арендных отношений. Полученные результаты могут быть применены для дальнейшего совершенствования регулирования механизмов рынка аренды.

Цель — предоставление всестороннего анализа регулирования отношений аренды и предложение методов для создания стабильного и эффективного рынка аренды недвижимости.

Методы. В ходе исследования были применены разнообразные методы анализа, которые позволили всесторонне и более глубоко изучить тему. В основе методов лежал структурный анализ, позволяющий выделить и классифицировать центральные элементы рынка недвижимости: объекты, субъекты, инфраструктуру. Для выявления особенностей регулирования отношений аренды на российском и китайском рынке использовался сравнительный анализ. Экономико-статистический анализ позволил оценить динамику цен на аренду жилья. Также был применен нормативно-правовой анализ, который позволил изучить законодательные механизмы регулирования аренды недвижимости: налоговое регулирование, субсидирование, контроль арендных ставок.

Результаты. Проанализировав рынок аренды недвижимости, можно сделать вывод: значительный рост цен на аренду жилья в крупных городах России — на 21,8 % за 2022–2023 годы. Структура рынка демонстрирует выраженную сегментацию: в жилом секторе преобладают сделки с объектами вторичного рынка, тогда как коммерческая недвижимость характеризуется более сложными методами арендных отношений. Налоговое регулирование остается ключевым, но недостаточно эффективным инструментом воздействия на рынок, что демонстрирует сохранение значительного теневого сектора. Сравнительный анализ российского и китайского рынка показал, что централизованная модель регулирования в Китае обеспечивает большую стабильность цен, но ограничивает рыночную гибкость. В России же преобладает рыночное саморегулирование, что приводит к большей нестабильности цен при одновременном развитии конкурентной среды. Особую проблему представляет правовая незащищенность участников рынка и недостаточная прозрачность сделок.

Выводы. Эффективное регулирование арендных отношений должно способствовать оптимальному распределению ресурсов на рынке недвижимости, стимулировать инвестиции и поддерживать конкуренцию, также, необходимо обеспечить защиту прав всех участников рынка — арендодателей и арендаторов, гарантируя справедливые условия сделок и эффективные механизмы разрешения споров. Наиболее перспективными направлениями развития являются: внедрение цифровых платформ для регистрации сделок, и введение дифференциальной системы налогообложения. Необходимо создать оптимальный механизм защиты прав арендодателей и арендаторов, включая развитие системы арендного страхования, а также упрощение процедуры разрешения споров.

Ключевые слова: рынок недвижимости; арендные отношения; теневой сектор; налогообложение.

Сведения об авторе:

Ангелина Андреевна Косарева — студентка, группа 1-ИИЭиГО-102, институт инженерно-экономического и гуманитарного образования; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: KosarevaAngelina070@yandex.ru

Сведения о научном руководителе:

Игорь Сергеевич Бессонов — кандидат экономических наук, доцент; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: eprom513@gmail.com