DOI: 10.31249/rsm/2025.01.08

Ю.В. Грызенкова, А.А. Цыганов

ФАКТОРЫ ВЫБОРА АРЕНДЫ ИЛИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ В ИПОТЕКУ У РОССИЙСКИХ СЕМЕЙ[1]

Аннотация. *Снижение доступности в Российской Федерации ипотечного кредитования после завершения в 2024 г. общедоступной программы субсидирования кредитных ставок для приобретения новостроек повысило спрос на арендное жилье. В связи с этим исследование мнения граждан о выборе ипотеки или аренды становится важным, поскольку потребительский выбор должен учитываться государством при выработке стратегий развития и девелоперами при выборе проектов застройки. При определенных условиях арендное жилье может стать популярным у жителей России, что делает определение этих условий актуальной и практически значимой задачей. В 2023 г. в Финансовом университете при Правительстве Российской Федерации было проведено социологическое исследование мнения граждан об их предпочтениях при улучшении жилищных условий. В ходе исследования было опрошено 1,6 тыс. россиян трудоспособного возраста, имеющих работу или иной источник дохода. Итоговые данные позволяют понять предпочтения граждан по выбору приоритета в решении жилищных вопросов, степень осведомленности респондентов о различных способах покупки жилья, знании ими условий постановки на очередь на предоставление жилья по договору социального найма и отношение к проживанию в арендном жилье.*

Исследование показало, что при определенных условиях арендное жилье может стать интересным и популярным способом улучшения жилищных условий у российских граждан. Для этого требуется не только повысить прозрачность рынка арендного жилья и защитить права арендаторов, но и сформировать механизм возможного выкупа недвижимости и субсидирования арендных ставок в целях накопления первого взноса для ипотечного кредитования.

Ключевые слова: *недвижимость; жилье; аренда; ипотека; улучшение жилищных условий; потребительский выбор; доступность жилья; потребительское поведение.*

Грызенкова Юлия Викторовна – кандидат экономических наук, доцент, ведущий научный сотрудник кафедры ипотечного жилищного кредитования

1. Статья подготовлена по результатам исследований, выполненных за счет бюджетных средств по государственному заданию Финансового университета при Правительстве Российской Федерации.

и финансовых инструментов рынка недвижимости, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации.
Россия, Москва.
E-mail: yvgryizenkova@fa.ru
ORCID ID: 0000-0003-3387-468X
Scopus ID: 6505895202

Цыганов Александр Андреевич – профессор, доктор экономических наук, заведующий кафедрой страхования и экономики социальной сферы, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации.
Россия, Москва.
E-mail: aatsiganov@fa.ru
ORCID ID: 0000–0001–8572–3248
Scopus ID: 56962746400

Gryzenkova Ju.V., Tsyganov A.A.

Factors in the Choice of Renting or Purchasing Housing with a Mortgage from Russian Families

Abstract. *The decline in the availability of mortgage loans in the Russian Federation following the conclusion of the state-subsidized mortgage program for new housing in 2024 has led to increased demand for rental properties. In this context, studying citizens' preferences regarding the choice between mortgages and rental housing becomes crucial. Understanding consumer choices is important not only for state development strategies but also for developers when selecting real estate projects. Under specific conditions, rental housing has the potential to become popular among Russian residents, making the identification of these conditions a relevant and practically significant task. In 2023, the Financial University conducted a representative sociological survey to explore citizens' preferences for improving their housing conditions. The study included 1,600 Russian citizens of working age who were either employed or had another source of income.*

The findings provide insights into citizens' priorities in addressing housing needs, their awareness of various methods for acquiring property, their understanding of the requirements for joining the social tenancy queue, and their attitudes toward rental housing. The study revealed that, given certain conditions, rental housing could emerge as an attractive option for Russians seeking to improve their living conditions.

For this to happen, it is necessary to enhance market transparency, protect tenants' rights, and establish mechanisms for potential property purchases. Additionally, introducing subsidies for rental payments aimed at accumulating down payments for future mortgage lending would further support the development of the rental market as a viable alternative to traditional homeownership.

Keywords: *real estate; housing; renting; mortgage; housing improvement; consumer choice; housing affordability; consumer behavior.*

Gryzenkova Julia Viktorovna – PhD in Economics, Leading Researcher, Department of Housing Mortgage Lending and Financial Instruments of the Real Estate Market, Financial University under the Government of the Russian Federation. Russia, Moscow.
E-mail: yvgryizenkova@fa.ru
ORCID ID: 0000-0003-3387-468X
Scopus ID: 6505895202

Tsyganov Alexander Andreevich – Professor, Doctor of Economics, Head of the Department of Insurance and Social Economics, Financial University under the Government of the Russian Federation. Russia, Moscow.
E-mail: aatsiganov@fa.ru
ORCID ID: 0000–0001–8572–3248
Scopus ID: 56962746400

Введение

Выбор между различными способами решения жилищных вопросов актуален в большинстве стран мира, что находит свое отражение и в государственных жилищных программах, и в выборе маркетинговой стратегии девелоперов и кредитных учреждений, и в научных публикациях. В России общественный выбор склоняется к приоритетности приобретения собственного жилья, что у многих граждан вызывает объективные затруднения в связи с недостатком доходов для приобретения жилья, в том числе при помощи ипотечного кредитования. По оценкам государственного института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» около 40% российских граждан не могут получить ипотечный кредит из-за недостаточности доходов [Мутко назвал долю… 2020], есть и существенная доля граждан с негативной кредитной историей, для которых рекомендовано арендное жилье, социальное или коммерческое. Решение жилищных проблем для почти половины населения России является актуальной и практически значимой задачей, которая должна находиться в центре внимания исследователей.

В мировой практике значительная часть населения развитых стран проживает в арендных квартирах и домах, при этом не считая свое право на жилище чем-то принципиально ущемленным. В современной России, напротив, сложился устойчивый тренд на выбор приоритетности приобретения населением жилья в собственность и понимание проживания в арендованном жилье как временной меры, вынужденного внешними или внутренними причинами или обстоятельствами решения. Отметим, что и в СССР жилье находилось в государственной и в некоторых случаях в личной собственности, в отношении которой было значительное число ограничений. Одновременно много говорится о важности формирования в России цивилизованного прозрачного

рынка арендного жилья. Эта задача присутствует и в национальном проекте «Жилье и городская среда», рассматривающем «аренду жилья на длительный срок на рыночных условиях» как один из способов улучшения жилищных условий [Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда», 2018, с. 28], при принятии указанного документа в 2018 г. предполагалось, что к 2024 г. 0,03 млн российских семей «заключат договора аренды квартир на срок не менее года» [там же, с. 27]. В таком случае при планировании развития и принятии жилищных программ, в том числе в рамках национальных проектов, необходимо учесть факторы выбора способов улучшения жилищных условий жителями России. Это означает, что наряду с повышением доступности приобретения жилья, в том числе при помощи ипотечных программ необходимо выработать условия по повышению доступности комфортного арендного жилья, для чего повысить не только прозрачность рынка арендного жилья, но также понять и минимизировать факторы, препятствующие спокойному проживанию в арендных домах. С учетом снижения доступности ипотечных программ в 2023–2024 гг., завершения программы льготной ипотеки в 2024 г. для приобретения жилья в новостройках следует обратить внимание не только на повышение адресности государственной поддержки, но и разнообразить ее формы. Возможно, следует внедрить программы субсидирования арендных ставок и иные меры, направленные на повышение интереса россиян к арендному жилью. В связи с этим социологическое исследование мнения жителей России об арендном жилье, условиях повышения комфорта проживания в нем, формирования программ субсидирования накопления первого взноса является актуальной научной задачей, направленной на решение важной научно-практической проблемы обоснования возможности более полного учета возможностей рынка арендного жилья в российской жилищной политике.

Сравнение приобретения квартиры при помощи ипотечного кредита или выбора арендного жилья является одной из популярных тем как в традиционно выделяемых развитых странах [Bostock, Carter, Tse, Paris 2024], так и в России [Велесевич 2020; Задорожный 2024]. При этом сравниваются экономические показатели, а желание жить в своем доме или в собственной квартире выносится за пределы рационального расчета. Однако выбор часто делается не только из рациональных экономических соображений, поведение часто связано со значительно бóльшим набором факторов, чем исключительно экономический анализ. В данном случае мотивация часто важнее рационального выбора и исследовать ее можно социологическими методами, что и представляет собой цель настоящей статьи. Данная задача актуальна для России и на основе анализа мнения российских граждан можно определить условия повышения привлекательности арендного жилья как альтернативы приобретению в собственность для долгосрочного проживания.

Обзор исследований потребительского поведения на рынке недвижимости

Рекомендации по повышению доступности жилья обсуждаются в мире на высоком уровне [Making Affordable Housing a Reality in Cities 2019], данная проблема является общепризнанной. При этом иностранные исследователи ориентированы прежде всего на выявление эконометрических закономерностей: взаимосвязь цен на недвижимость и арендных ставок [Squires, Webber, Trinh, Javed 2022], арендных ставок на муниципальное жилье и характеристики района [Leviten-Reid, Leviten-Reid, MacDonald, Matthew 2022], особенности изменения потребительского выбора между арендой и приобретением жилья в зависимости от смены поколений [Csizmady, Kőszeghy 2022], когда аренда из вариантов выбора превращается в бремя [Sharma, Samarin 2022] – тематика современных зарубежных научных публикаций, при этом тесно связанная именно с вопросами ценностного выбора, а не только экономического расчета.

В России потребительские предпочтения на рынке недвижимости становятся предметом скорее практических маркетинговых исследований, но есть и научные публикации [например: Веревкина 2019; Магина, Мишланова 2022; Грызенкова, Семенюк, Цыганов 2023]. Предметом отдельного исследования могут быть арендный рынок [Ларионова 2018; Мишланова 2022; Глущенко 2023], региональные особенности городов-миллионников [Косарева 2020; Глазков 2023], а главное – уровень защищенности арендаторов [Лазор 2022]. На протяжении последних десяти лет у российских исследователей наиболее популярна тематика, связанная с обоснованием значимости и перспектив развития арендного рынка [Королевский 2014; Шнейдерман 2017; Беляков 2018; Розмазнин 2023].

В центре внимания многих российских и зарубежных ученых находится развитие рынка арендного жилья [Метельская 2003], выявление его зависимости от различных факторов выбора [Уляшева, Мазаева 2015; Абрамова 2017], в том числе от стоимости владения [Ullah, Sepasgozar 2020; Turnbull, Vlist 2022]. В научных исследованиях рассматриваются финансово-экономическое сопоставление аренды и ипотеки [Nwogugu 2005; Tabner 2016; Иванов, Наими 2019], учет особенностей выбора молодой семьи [Придвижкин, Шилиманов, Ильюшкин 2018], оценка влияния на арендный рынок мигрантов [Kurichev 2022; Afzali, Vazirov, Bezverbnaya 2023], перспективы частно-государственного партнерства на этом рынке [Левин 2012]. Актуальны исследования потребительского выбора на отдельных рынках – сельской недвижимости [Астраханцева, Грызенкова, Печеная, Цыганов 2023].

Важно отметить, что в публикациях проявляется тренд на исследование потребительского выбора, предпочтений на рынке недвижимости при приобретении ее в собственность или индивидуальном жилищном строительстве, что делает социологическое исследование мнения российских граждан о возможности и целесообразности развития арендного рынка как возможности достойного и приемлемого варианта повышения доступности жилья актуальной задачей.

Материалы и методы исследования

В связи с этим летом 2023 г. было предпринято репрезентативное всероссийское социологическое исследование мнения жителей России с целью выявить и проранжировать приоритеты в решении жилищных вопросов и отношении к проживанию в арендном жилье в зависимости от возраста, состава семьи и уровня дохода. Во время опроса были выделены ответы респондентов, проживающих в Центральном и Дальневосточном федеральном округах (27,4 и 5,4% участников исследования соответственно).

Опрос был проведен кафедрой (во время проведения исследования – департамент) страхования и экономики социальной сферы Финансового университета при Правительстве Российской Федерации и исследовательским центром «БИТУБИ Груп» в июле-августе 2023 г. среди 1,6 тыс. респондентов, граждан России, постоянно проживающих в своей стране. К респондентам предъявлялись следующие требования: трудоспособный возраст и наличие постоянной работы или источника дохода. При исследовании проводилось сегментирование по следующим критериям:

- по полу респондентов (мужской, женский);
- отдельно по Российской Федерации в целом и по Центральному и Дальневосточному федеральным округам;
- по возрастным группам (18–24, 25–29, 30–39, 40–49 и 50–59 лет);
- по составу семьи [проживает один; проживает с супругом/супругой; семья (чаще супружеская пара, но специально не оговаривалось) с одним ребенком; семья с двумя и более детьми; многопоколенная семья, т. е. семья с минимум одним ребенком, проживающая хотя бы с одним родственником старшего поколения];
- по уровню доходов (низкие, средние, высокие).

Для определения уровня доходов использовались ответы на вопрос «Какое из утверждений наилучшим образом описывает доходы Вашего домохозяйства?»:

- хватает только на еду и самое необходимое;
- могу купить все необходимые товары или услуги, но не всегда хватает средств на приобретение товаров длительного пользования;
- могу купить все необходимые товары или услуги, кроме недвижимости и автомашины;
- могу купить все необходимые товары или услуги, включая автомобиль, но не могу сам купить недвижимость (без привлечения кредита, помощи родственников и т. п.);
- могу купить все необходимые товары или услуги, включая недвижимость.

Последние два ответа – группа «высокие доходы»; второй и третий ответы – группа «средние доходы»; первый ответ – группа «низкие доходы».

Численность населения Российской Федерации на 1 января 2023 г., по данным Росстата, составила 146 980 061 человек, при этом численность населения в возрасте от 18 до 59 лет равнялась 81 608 200 человек. В соответствии с практикой социологических исследований для такой численности населения со степенью уверенности 99% и уровнем ошибки до 4% достаточно изучение мнения не менее 1406 респондентов, что подтверждает репрезентативность выборки в 1,6 тыс. человек (из них 744 мужчины, или 46,52% участников опроса, и 856 женщин, или 53,48%). Для достижения целей исследования была использована методика индивидуального дистанционного опроса респондентов по вопросам электронной анкеты, при этом подбор респондентов происходил случайным образом, с учетом требований, предъявленных к выборке.

Именно трудоспособные граждане являются основными покупателями жилья, и они же могут выбирать арендное жилье в случае сложности для них приобретения жилья. Полученные методом электронного анкетирования (электронная интернет-панель) ответы следует интерпретировать как мнение реальных и потенциальных покупателей жилья, для чего были заданы следующие вопросы, предполагающие выбор среди сформулированных вариантов ответа.

- Ваш главный приоритет в решении жилищных вопросов?
- Степень осведомленности респондентов о различных способах покупки жилья?
- Знание условий постановки на очередь на предоставление жилья по договору социального найма?
- Отношение к проживанию в арендном жилье?

Результаты исследования и приоритет в решении жилищных вопросов

В таблице 1 представлено распределение ответов респондентов на вопрос анкеты «Ваш главный приоритет в решении жилищных вопросов». Для существенно большей части опрошенных приоритет в решении жилищных вопросов заключается в приобретении собственного жилья, хотя этот момент в целом важнее для женщин, чем для мужчин. Наименее популярным вариантом ответа стал отказ от приобретения собственного жилья в пользу аренды.

Отношение к разным способам решения жилищных вопросов в зависимости от возраста и состава семьи, как показало исследование, вполне предсказуемо. Молодые люди (в возрасте 18–24 года) и одиночки наиболее лояльны арендному жилью (7,3 и 9,5% соответственно выбирают ответ «не буду тратить средства на приобретение жилья, арендовать удобнее», но и в данном случае это довольно небольшая часть российского общества), в целом по выборке – 6,6%.

Таблица 1

Главный приоритет работающих жителей России в решении жилищных вопросов

Ваш главный приоритет в решении жилищных вопросов	Пол			
	мужской		женский	
	человек	%	человек	%
Приложу максимум усилий для приобретения собственного жилья	139	18,7	141	16,5
Буду покупать свое жилье, обращусь за помощью к родственникам или друзьям (без привлечения банковского кредита)	61	8,2	70	8,2
Буду покупать свое жилье, если получится взять ипотечный кредит	204	27,4	241	28,2
Буду покупать свое жилье, если новые расходы не будут мешать обычной жизни и путешествиям	57	7,7	62	7,2
Не буду тратить средства на приобретение жилья, есть (или будет) квартира родителей или других родственников	172	23,1	209	24,4
Буду ждать в жилищной очереди квартиру по договору социального найма, поскольку не могу (или не хочу) тратить доступные средства на оплату ипотечного кредита или рыночной аренды	62	8,3	83	9,2
Не буду тратить средства на приобретение жилья, арендовать удобнее	49	6,6	50	5,8

Источник: [Развитие рынка социального доступного жилья… 2023]

Исходя из данных опроса о степени осведомленности о различных способах приобретения недвижимости, можно сделать вывод о том, что степень осведомленности респондентов о возможности получения различных льгот для покупки жилья растет с увеличением возраста и состава семьи респондентов, но существенно более касается специализированных программ (для врачей, ученых, военнослужащих и т. д.; 82,3% по России), а не общедоступных федеральных программ (субсидия, материнский семейный капитал; 25,3%). Однако узнаваемость специализированных программ не указывает на знание их условий и сопоставимый объем использования для улучшения жилищных условий.

Существенной разницы в ответах в зависимости от пола и региона проживания не наблюдается; более обеспеченные меньше интересуются специализированными программами для врачей, ученых, военнослужащих и т. д., но и в данном случае многие, или 77,9%, знают об этих программах (в целом по выборке – 82,6%). Практически 100% участников понимают возможность приобретения жилья на собственные средства, что показывает укорененность института частной собственности в сознании российских граждан как мини-

мум в отношении жилой недвижимости. Подавляющее большинство граждан в той или иной степени знакомы с ипотечным кредитованием (98,4%), понимают возможность получения первого взноса при помощи родственников или его замены на то или иное решение застройщика (26,1%).

Результаты исследования: аренда или ипотека?

Существующие альтернативы решения жилищного вопроса включают в себя приобретение жилья, в том числе индивидуальное жилищное строительство, аренду недвижимости и получение жилья по договору социального найма.

Распространенность получение жилья по договору социального найма среди работающего населения достаточно низка, так же незначительна популярность этого способа решения жилищного вопроса – об условиях постановки на очередь осведомлены менее 10%. Очевидно, что знания о социальном найме как способе реализации конституционного права на жилье могут быть более распространены в отдельных группах российского населения (пенсионеры, инвалиды, многодетные семьи и т. д.), что может стать темой отдельного исследования. Состав семьи и регион проживания практически не влияют на осведомленность участников опроса. Мужчины несколько хуже знают об условиях постановки на очередь (9,1% против 10% у женщин). Молодые люди в целом демонстрируют наименьший уровень осведомленности об условиях по постановке на очередь на предоставление жилья по договору социального найма (4,2%). Для лиц с низким уровнем дохода условия по постановке на очередь на предоставление жилья по договору социального найма являются более знакомыми, чем для людей с высоким уровнем дохода (10,3% против 5,7%).

Существующие условия предоставления и приобретения жилья, социокультурные особенности населения предполагают обращение к родственникам за материальной помощью или аренду недвижимости. С учетом снижения эффективности родственных связей аренда недвижимости в определенной степени вынужденно становится популярным институтом решения жилищных вопросов. Однако отношение к ней достаточно негативное, респонденты считают проживание в арендной квартире вынужденным и не самым оптимальным вариантом проживания (табл. 2), причиняющим ощутимый социальный дискомфорт и ощущение низкой защищенности, в большей степени выраженные у женщин.

Вполне предсказуемо более толерантно относятся к аренде жилья одинокие, бездетные супруги и граждане с низким уровнем доходов. При этом возрастные особенности проявляются: более молодые респонденты не так остро реагируют на социальный дискомфорт (рис. 1), но более чувствительны к вопросам защищенности прав арендатора (рис. 2), так как можно предположить более частые случаи дискриминации по возрасту при заключении договора аренды со стороны собственников жилья.

Таблица 2

Арендное жилье в представлении респондентов (допускалось не более трех вариантов ответа)

Арендное жилье для Вас это:	В целом по России	
	человек	%
Возможность гибкого выбора места жительства	472	29,5
Возможность где-то жить при отсутствии возможности купить свое жилье	443	27,7
Удобство на время учебы или временной работы	310	19,4
Значительно дешевле, чем покупка собственного жилья	392	24,5
Возможность попробовать самостоятельную жизнь и / или создать семью	436	27,3
Низкая защищенность (собственник может в любой момент выгнать, нет ощущения «своего дома» и т. п.)	504	31,5
Социальный дискомфорт (нет возможности зарегистрироваться (прописаться), прикрепиться к поликлинике, записать детей в школу или в детский сад и т. п.)	261	16,3

Источник: [Развитие рынка социального доступного жилья… 2023]

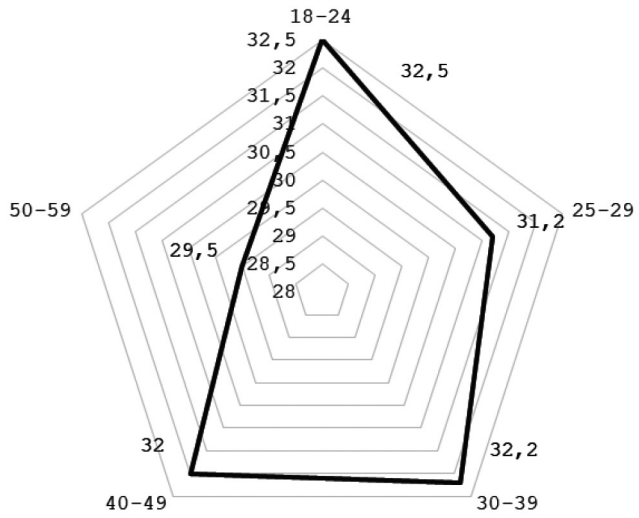


Рис. 1. Ответ «низкая защищенность (собственник может в любой момент выгнать, нет ощущения «своего дома» и т. п.)» в зависимости от возраста, % от числа принявших участие в исследовании

Источник: [Развитие рынка социального доступного жилья… 2023]

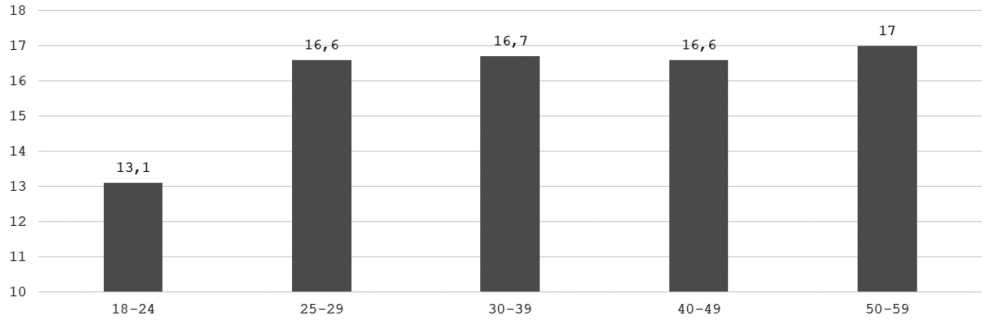


Рис. 2. Ответ «социальный дискомфорт» в зависимости от возраста, % от числа принявших участие в исследовании.

Источник: [Развитие рынка социального доступного жилья… 2023]

Выводы

Проведенное исследование показало, что жители России в настоящее время предпочитают приобретение жилья в собственность, мотивируя это не только рациональным выбором, но и пониманием сложностей получения социальных услуг по месту жительства, а главное – низким уровнем защищенности на случай нарушения договора аренды собственником. Есть и проблемы с общественным восприятием проживания в арендной квартире. Для многих россиян аренда жилья не связана с чувством дома и вызывает значительный дискомфорт, препятствующий оценить преимущества арендного жилья. Мнения российских и зарубежных исследователей о причинах выбора арендного жилья, проблемах развития рынка арендного жилья в целом подтвердились.

Важно, что среди общественных настроений при превалировании негативного восприятия проживания в арендном жилье есть и существенная доля ответов, где отмечается удобство. Именно это позволяет предположить перспективность развития рынка арендного жилья и наметить пути повышения эффективности его функционирования в России.

Советский опыт постановки на очередь на получение бесплатного жилья уже не столь актуален, хотя практика предоставления квартир по договорам социального найма в современной России продолжается. Подавляющее большинство респондентов не знают условий постановки на очередь на предоставление жилья по договору социального найма. Особенно четко это проявляется у молодежи.

Низкая защищенность прав арендатора наиболее беспокоит молодых участников опроса, что показывает возможное направление совершенствования законодательства для развития рынка арендного жилья.

Для большинства опрошенных приоритет при решении жилищных вопросов в первую очередь заключается в покупке собственного жилья. Разницы, обусловленной гендерным различием, практически нет, хотя мужчины отдают большее предпочтение аренде жилья, нежели женщины. При этом понимание возможности приобретения жилья при помощи ипотечного кредита присутствует у подавляющего большинства российских граждан.

Льготные возможности покупки собственного жилья остаются для многих опрошенных неизвестными, но в этом вопросе разницы из-за места проживания или возраста практически нет. Молодые люди сравнительно меньше знают о подобных льготах, нежели более взрослые респонденты. Интересно, что работающие жители России показывают существенно лучшее знание специализированных ипотечных программ, чем общефедеральных программ льготного жилищного финансирования.

В случае развития рынка арендного жилья необходимо учесть отношение к нему российских граждан и сформировать меры поддержки и его обеления не только с фискальных позиций, но в большей степени формирования реального механизма защиты прав арендаторов и собственников, повышения привлекательности выбора арендного жилья на основе механизма его выкупа (лизинг недвижимости) в случае принятия такого решения с учетом возможности внедрения государственных и / или муниципальных программ субсидирования арендных ставок, первого взноса по ипотечному кредиту, поощрения застройщиков и предприятий к строительству арендных домов, где предусматривается возможность выкупа недвижимости арендаторами.

Библиография

Абрамова Н.В. Опыт развития рынков арендного жилья в странах с большой долей жилья в собственности: сравнительный анализ // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Государственное и муниципальное управление. 2017. Т. 4, № 3. С. 211–224.

Астраханцева Е.Ю., Грызенкова Ю.В., Печеная Л.Т., Цыганов А.А. Потребительское поведение сельских жителей на рынке сельской жилой недвижимости // АПК: экономика, управление. 2023. № 4. С. 89–99.

Беляков С.И., Сиразетдинов Р.М. Актуальные задачи и перспективы развития рынка найма и аренды жилья в России // Недвижимость: экономика, управление. 2018. № 3. С. 80–83.

Велесевич С. Аренда или ипотека: что выгоднее в современной России // РБК. 27.07.2020. URL: https://realty.rbc.ru/news/67e530fa9a79470254fec9c1 (дата обращения: 10.07.2024).

Веревкина И.Д. Социальное жилье: основные требования потребителя // Архитектура. 2019. № 1. С.43–50.

Глазков К.В. Актуальные проблемы современного состояния рынка жилой недвижимости в Московском регионе // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2023. № 2 (62). С. 164–170.

Глущенко М.Е. Статистический анализ рынка услуг по продаже и аренде жилой недвижимости // Экономика и предпринимательство. 2023. № 9 (158). С. 522–529.

Грызенкова Ю.В., Семенюк А.Г., Цыганов А.А. Самооценка гражданами России доступности жилья и способов его приобретения в 2023 году // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. 2023. № 6. С. 119–136.

Задорожный М. Ипотека или аренда? // BFM.RU. 10.07.2024. URL: https://www.bfm.ru/news/553905 (дата обращения: 10.07.2024).

Иванов О.И., Наими М.М.С. Выбор между арендой и ипотекой: оценка чистой приведенной стоимости владения жильем // Научные исследования экономического факультета. Электронный журнал. 2019. Т. 11, № 4 (34). С. 7–18.

Королевский К.Ю. Проблемные аспекты аренды жилья в России // Экономика строительства. 2014. № 5 (29). С. 29–34.

Косарева Н.Б. Об арендном жилье в Москве сегодня // Фонд «Институт экономики города». 06.10.2020. URL: https://urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/n-b-kosareva-ob-arendnom-zhile-v-moskve-segodnya (дата обращения: 31.03.2025).

Лазор Ю.А. Защита субъективных прав нанимателя при расторжении договора аренды (найма) недвижимости // Проблемы права: теория и практика. 2022. № 57. С. 202–212.

Ларионова Ю.В. Особенности развития рынка аренды жилья в России // Экономика и предпринимательство. 2018. № 12 (101). С. 804–808.

Левин Ю.А. Вопросы государственно-частного партнерства на рынке аренды жилья // Финансы. 2012. № 5. С. 20–22.

Магина А.И., Мишланова М.Ю. Исследование потенциального спроса на некоммерческий найм жилья // Вестник МГСУ. 2022. Т. 17, № 12. С. 1732–1746.

Метельская Е.А. Влияние неопределенности дохода на принятие решения о покупке или аренде жилья // Экономическая социология. 2003. Т. 4, № 2. С. 79–100.

Мишланова М.Ю. Перспективы развития рынка доступного наемного жилья в РФ // Недвижимость: экономика, управление. 2022. № S3-1. С. 115–118.

Мутко назвал долю неспособных взять ипотеку даже под 0% россиян // РБК. 2020. 20.08. URL: https://www.rbc.ru/finances/20/08/2020/5f3ea8f79a7947883aa6c74e (дата обращения: 10.07.2024).

Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда», утвержденный президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам 24 декабря 2018 г. // Правительство Российской Федерации. URL: http://static.government.ru/media/files/i3AT3wjDNyEgFywnDrcrnK7Az55RyRuk.pdf (дата обращения: 29.04.2025).

Придвижкин С.В., Шилиманов М.Н., Ильюшин А.А. Обеспечение жильем молодой семьи: аренда или ипотека // Дискуссия. 2018. № 3 (88). С. 54–62.

Развитие рынка социального доступного жилья с использованием кредитования и страхования: отчет по прикладной научно-исследовательской работе. 2023 // Архив кафедры страхования и экономики социальной сферы Финансового университета при Правительстве Российской Федерации.

Розмазнин И.В. Перспективы рынка аренды жилья в Российской Федерации и правовые проблемы его развития // Уральский научный вестник. 2023. Т. 3, № 3. С. 133–137.

Уляшева М.А., Мазаева М. В. Рынок ипотеки: аренда или кредит? // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2015. Т. 1, № 2 (2). С. 170–175.

Шнейдерман И.М. Развитие цивилизованного рынка арендного жилья // Научные труды Вольного экономического общества России. 2017. Т. 207, № 5. С. 555–562.

Afzali M., Vazirov Z.K., Bezverbnaya N.A. Discrimination against migrants in the rental market (case study of Iranian and Tajik students) // DEMIS. Demographic Research. 2023. Т. 3. № 1. С. 69–82.

Bostock M., Carter S., Tse A., Paris F. Is It Better to Rent or Buy? A Financial Calculator //

The New York Times. 10.05.2024. URL: https://www.nytimes.com/interactive/2024/upshot/buy-rent-calculator (дата обращения: 10.07.2024).

Csizmady A., Kőszeghy L. «Generation Rent» in a Super Homeownership Environment: The Case of Budapest, Hungary // Sustainability. 2022. Vol. 14, Iss. 14. № 8929. P. 1–18.

Leviten-Reid C., MacDonald M., Matthew R.A. Public housing, market rentals, and neighbourhood characteristics // The Canadian Geographer / Le Géographe canadien. 2022. Vol. 66, Iss. 2. P. 263–277.

Making Affordable Housing a Reality in Cities // The World Economic Forum. 2019. URL: https://www3.weforum.org/docs/WEF_Making_Affordable_Housing_A_Reality_In_Cities_report.pdf (дата обращения: 02.04.2025).

Nwogugu M.C.I. On the Choice Between Renting and Home-Ownership in the Housing Industry // SSRN. Electronic Journal. 01.12.2005. URL: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=859927 (дата обращения: 02.04.2025).

Sharma M., Samarin M. Rental tenure and rent burden: progress in interdisciplinary scholarship and pathways for geographical research // GeoJournal. 2022. Vol. 87, Iss. 4. P. 3403–3421.

Squires G., Webber D., Trinh H.H., Javed A. The connectedness of house price affordability (HPA) and rental price affordability (RPA) measures // International Journal of Housing Markets and Analysis. 2022. Vol. 15, Iss. 3. P. 521–547.

Tabner I.T. Buying versus renting – Determinants of the net present value of home ownership for individual households // International Review of Financial Analysis. 2016. Vol. 48. P. 233–246.

Turnbull G.K., Vlist A.J. van der. Bargaining power and segmented markets: Evidence from rental and owner-occupied housing // Real Estate Economics. 2022. Vol. 50, Iss. 5. P. 1307–1333.

Ullah F., Sepasgozar S.M.E. Key Factors Influencing Purchase or Rent Decisions in Smart Real Estate Investments: A System Dynamics Approach Using Online Forum Thread Data // Sustainability. 2020. Vol. 12, Iss. 11. № 4382. P. 1–36.

References

Abramova N.V. Opyt razvitiya rynkov arendnogo zhil'ya v stranakh s bol'shoi dolei zhil'ya v sobstvennosti: sravnitel'nyi analiz [Experience in the development of rental housing markets in countries with a large share of housing ownership: a comparative analysis]. Vestnik Rossiiskogo universiteta druzhby narodov. Seriya: Gosudarstvennoe i munitsipal'noe upravlenie [Bulletin of the Peoples' Friendship University of Russia. Series: State and Municipal Administration]. 2017. Vol. 4, N 3. P. 211–224. (In Russ.)

Afzali M., Vazirov Z.K., Bezverbnaya N.A. Discrimination against migrants in the rental market (case study of Iranian and Tajik students). DEMIS. Demographic Research. 2023. Vol. 3, N 1. P. 69–82.

Astrakhantseva E.Yu., Gryzenkova Yu.V., Pechenaya L.T., Tsyganov A.A. Potrebitel'skoe povedenie sel'skikh zhitelei na rynke sel'skoi zhiloi nedvizhimosti [Consumer behavior of rural residents in the rural residential real estate market]. APK: ekonomika, upravlenie [Agro-industrial complex: economics, management]. 2023. N 4. P. 89–99. (In Russ.)

Belyakov S.I., Sirazetdinov R.M. Aktual'nye zadachi i perspektivy razvitiya rynka naima i arendy zhil'ya v Rossii [Actual tasks and prospects for the development of the rental and rental housing market in Russia]. Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie [Real estate economics and management]. 2018. N 3. P. 80–83. (In Russ.)

Bostock M., Carter S., Tse A., Paris F. Is It Better to Rent or Buy? A Financial Calculator. The New York Times. 10.05.2024. URL: https://www.nytimes.com/interactive/2024/upshot/buy-rent-calculator (date of access: 10.07.2024).

Csizmady A., Kőszeghy L. "Generation Rent" in a Super Homeownership Environment: The Case of Budapest, Hungary. Sustainability. 2022. Vol. 14, Iss. 14. N 8929. P. 1–18.

Glazkov K.V. Aktual'nye problemy sovremennogo sostoyaniya rynka zhiloi nedvizhimosti v Moskovskom regione [Actual problems of the current state of the residential real estate market in the Moscow region]. Vestnik Tverskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Ekonomika i upravlenie [Bulletin of Tver State University. Series: Economics and Management]. 2023. N 2 (62). P. 164–170. (In Russ.)

Glushchenko M.E. Statisticheskii analiz rynka uslug po prodazhe i arende zhiloi nedvizhimosti [Statistical analysis of the market of services for the sale and rental of residential real estate]. Ekonomika i predprinimatel'stvo [Economics and entrepreneurship]. 2023. N 9 (158). P. 522–529. (In Russ.)

Gryzenkova Yu.V., Semenyuk A.G., Tsyganov A.A. Samootsenka grazhdanami Rossii dostupnosti zhil'ya i sposobov ego priobreteniya v 2023 godu [Self-assessment by Russian citizens of housing affordability and ways to purchase it in 2023]. ETAP: ekonomicheskaya teoriya, analiz, praktika [STAGE: economic theory, analysis, practice]. 2023. N 6. P. 119–136. (In Russ.)

Ivanov O.I., Naimi M.M. Vybor mezhdu arendoi i ipotekoi: otsenka chistoi privedennoi stoimosti vladeniya zhil'em [Choice between Rent and Mortgage: Evaluating the Net Present Value of Home Ownership]. Nauchnye issledovaniya ekonomicheskogo fakul'teta. Elektronnyi zhurnal [Scientific Research of Faculty of Economics. Electronic Journal]. 2019. Vol. 11, N 4 (34). P. 7–18. (In Russ.)

Korolevskii K.Yu. Problemnye aspekty arendy zhil'ya v Rossii [Problematic aspects of housing rental in Russia]. Ekonomika stroitel'stva [The economics of construction]. 2014. N 5 (29). P. 29–34. (In Russ.)

Kosareva N.B. Ob arendnom zhil'e v Moskve segodnya [About rental housing in Moscow today]. Fond «Institut ekonomiki goroda» [Foundation "Institute of City Economics"]. 06.10.2020. URL: https://www.urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/nb-kosareva-ob-arendnom-zhile-v-moskve-segodnya (date of access: 31.03.2025). (In Russ.)

Lazor Yu.A. Zashchita sub"ektivnykh prav nanimatelya pri rastorzhenii dogovora arendy (naima) nedvizhimosti [Protection of the employer's subjective rights upon termination of the lease (lease) of real estate]. Problemy prava: teoriya i praktika [Problems of law: theory and practice]. 2022. N 57. P. 202–212. (In Russ.)

Larionova Yu.V. Osobennosti razvitiya rynka arendy zhil'ya v Rossii [Features of the development of the rental housing market in Russia]. Ekonomika i predprinimatel'stvo [Economics and entrepreneurship]. 2018. N 12 (101). P. 804–808. (In Russ.)

Levin Yu.A. Voprosy gosudarstvenno-chastnogo partnerstva na rynke arendy zhil'ya [Issues of public-private partnership in the housing rental market]. Finansy [Finance]. 2012. N 5. P. 20–22. (In Russ.)

Leviten-Reid C., MacDonald M., Matthew R.A. Public housing, market rentals, and neighbourhood characteristics. The Canadian Geographer / Le Géographe canadien. 2022. Vol. 66, Iss. 2. P. 263–277.

Magina A.I., Mishlanova M.Yu. Issledovanie potentsial'nogo sprosa na nekommercheskii naim zhil'ya [Research of potential demand for non-commercial housing rental]. Vestnik MGSU [Bulletin of the MGSU]. 2022. Vol. 17, N 12. P. 1732–1746. (In Russ.)

Making Affordable Housing a Reality in Cities. The World Economic Forum. 2019. URL: https://www3.weforum.org/docs/WEF_Making_Affordable_Housing_A_Reality_In_Cities_report.pdf (date of access: 02.04.2025).

Metel'skaya E.A. Vliyanie neopredelennosti dokhoda na prinyatie resheniya o pokupke ili arende zhil'ya [The impact of income uncertainty on the decision to buy or rent housing]. Ekonomicheskaya sotsiologiya [Economic Sociology]. 2003. Vol. 4, N 2. P. 79–100. (In Russ.)

Mishlanova M.Yu. Perspektivy razvitiya rynka dostupnogo naemnogo zhil'ya v RF [Prospects for the development of the affordable rental housing market in the Russian Federation]. Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie [Real estate economics and management]. 2022. N S3-1. P. 115–118. (In Russ.)

Mutko nazval dolyu nesposobnykh vzyat' ipoteku dazhe pod 0% rossiyan [Mutko named the share of Russians who are unable to take out a mortgage even at 0%]. RBK [RBC]. 20.08.2020. URL: https://www.rbc.ru/finances/20/08/2020/5f3ea8f79a7947883aa6c74e (date of access: 10.07.2024). (In Russ.)

Nwogugu M.C.I. On the Choice Between Renting and Home-Ownership in the Housing Industry. SSRN. Electronic Journal. 01.12.2005. URL: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=859927 (date of access: 02.04.2025).

Pasport natsional'nogo proekta «Zhil'e i gorodskaya sreda», utverzhdennyi prezidiumom Soveta pri Prezidente Rossiiskoi Federatsii po strategicheskomu razvitiyu i natsional'nym proektam 24 dekabrya 2018 g. [Passport of the National project "Housing and Urban Environment", approved by the Presidium of the Council under the President of the Russian Federation for Strategic Development and National Projects on December 24, 2018]. Pravitel'stvo Rossiiskoi Federatsii [Government of the Russian Federation]. URL: http://static.government.ru/media/files/i3AT3wjDNyEgFywnDrcrnK7Az55RyRuk.pdf (date of access: 29.04.2025). (In Russ.)

Pridvizhkin S.V., Shilimanov M.N., Il'yushin A.A. Obespechenie zhil'em molodoi sem'i: arenda ili ipoteka [Providing housing for a young family: rent or mortgage]. Diskussiya [Discussion]. 2018. N 3 (88). P. 54–62. (In Russ.)

Razvitie rynka sotsial'nogo dostupnogo zhil'ya s ispol'zovaniem kreditovaniya i strakhovaniya: otchet po prikladnoi nauchno-issledovatel'skoi rabote [Development of the affordable social housing market using credit and insurance: report on applied research work]. 2023. Arkhiv kafedry strakhovaniya i ekonomiki sotsial'noi sfery Finansovogo universiteta pri Pravitel'stve Rossiiskoi Federatsii [Archive of Department of Insurance and Social Economics of Financial University under the Government of the Russian Federation]. (In Russ.)

Rozmaznin I.V. Perspektivy rynka arendy zhil'ya v Rossiiskoi Federatsii i pravovye problemy ego razvitiya [Prospects of the rental housing market in the Russian Federation and legal problems of its development]. Ural'skii nauchnyi vestnik [Ural Scientific Bulletin]. 2023. Vol. 3, N 3. P. 133–137. (In Russ.)

Sharma M., Samarin M. Rental tenure and rent burden: progress in interdisciplinary scholarship and pathways for geographical research. GeoJournal. 2022. Vol. 87, Iss. 4. P. 3403–3421.

Shneiderman I.M. Razvitie tsivilizovannogo rynka arendnogo zhil'ya [The development of a civilized rental housing market]. Nauchnye trudy Vol'nogo ekonomicheskogo obshchestva Rossii [Scientific Works of the Free Economic Society of Russia]. 2017. Vol. 207, N 5. P. 555–562. (In Russ.)

Squires G., Webber D., Trinh H.H., Javed A. The connectedness of house price affordability (HPA) and rental price affordability (RPA) measures. International Journal of Housing Markets and Analysis. 2022. Vol. 15, Iss. 3. P. 521–547.

Tabner I.T. Buying versus renting – Determinants of the net present value of home ownership for individual households. International Review of Financial Analysis. 2016. Vol. 48. P. 233–246.

Turnbull G.K., Vlist A.J. van der. Bargaining power and segmented markets: Evidence from rental and owner-occupied housing. Real Estate Economics. 2022. Vol. 50, Iss. 5. P. 1307–1333.

Velesevich S. Arenda ili ipoteka: chto vygodnee v sovremennoi Rossii [Rent or Mortgage: what is more profitable in modern Russia]. RBK [RBC]. 27.07.2020. URL: https://realty.rbc.ru/news/67e530fa9a79470254fec9c1 (date of access: 10.07.2024). (In Russ.)

Verevkina I.D. Sotsial'noe zhil'e: osnovnye trebovaniya potrebitelya [Social housing: basic consumer requirements]. Arkhitektura [Architecture]. 2019. N 1. P. 43–50. (In Russ.)

Ullah F., Sepasgozar S.M.E. Key Factors Influencing Purchase or Rent Decisions in Smart Real Estate Investments: A System Dynamics Approach Using Online Forum Thread Data. Sustainability. 2020. Vol. 12, Iss. 11. N 4382. P. 1–36.

Ulyasheva M.A., Mazaeva M. V. Rynok ipoteki: arenda ili kredit? [Mortgage market: lease or loan?] Vestnik Tyumenskogo gosudarstvennogo universiteta. Sotsial'no-ekonomicheskie i pravovye issledovaniya [Tyumen State University Herald. Social, Economic, and Law Research]. 2015. Vol. 1, N 2 (2). P. 170–175. (In Russ.)

Zadorozhnyi M. Ipoteka ili arenda? [Mortgage or Rent?] BFM.RU [BFM.RU]. 10.07.2024. URL: https://www.bfm.ru/news/553905 (date of access: 10.07.2024). (In Russ.)