

Исследование.

РЫНОК ДОЛГОСРОЧНОЙ И КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ.

Введение.

В 2019 году, по данным ДОМ.РФ, “серый” рынок сдачи жилья составлял 97% от общего числа предложений аренды¹. В этом же году ФНС России ввела специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее - режим НПД, режим для самозанятых), который стал простым выходом в легальное поле для многих собственников квартир. Специальный налоговый режим для самозанятых граждан за счет своей понятности и удобства использования мотивирует граждан оформляться в качестве самозанятых.

Согласно данным ФНС России² количество граждан, выбирающих в качестве вида предпринимательской деятельности в рамках режима НПД категорию «Аренда», до 2022 г. росло более чем на 100% каждый год.

Тем не менее, по итогам 4-х лет функционирования режима НПД по данным Института жилищного развития, по-прежнему “только 5% арендного фонда официально зарегистрировано, а остальные 95% находятся в теневом секторе и не облагаются налогами”³.

В связи с этим “ОПОРА РОССИИ” провела исследование, целью которого являются: 1) оценка уровня и потенциала обеления рынка аренды жилой недвижимости в РФ (соотношение участников рынка, сдающих жилье в качестве юридического лица, индивидуального предпринимателя, с официальным статусом самозанятого и намеревающегося получить его, с теми, кто сдает жилье как частное лицо и не платит налоги), а также 2) определения роли специального налогового режима Федеральной налоговой службы в “обелении” рынка аренды.

¹ <https://rg.ru/2019/07/15/pochemu-v-rossii-belaia-arenda-zhilia-dorozhe-chnoj.html>

² <https://geochecki-vpd.nalog.gov.ru/#/self-employment>

³ https://adres-realty.ru/novosti/article_post/dom-rf-proanaliziroval-rynok-seroj-arendy-zhilya-v-rossii

Методология.

Исследование строится на онлайн-опросе с 17 по 26 апреля 2023 года и данных ФНС России.

Участие в опросе приняли 2367 активных пользователей Авито Недвижимости и Циан, которые сдавали или снимали жилье в течение последнего года. Участникам направлялось уведомление с предложением поучаствовать в опросе по электронной почте, указанной при регистрации на сайте сервиса электронных объявлений, и через центр уведомлений на онлайн-платформах.

Целевая аудитория состояла из четырех групп, для каждой из которой был свой блок вопросов. В целевую аудиторию вошли: 650 арендаторов долгосрочной аренды, 648 арендодателей долгосрочной аренды, 603 арендаторов краткосрочной аренды и 799 арендодателей краткосрочной аренды. Под долгосрочной арендой предусматривался период от 1 месяца, под краткосрочной - до 30 суток. Предельная ошибка выборки в 4-х категориях составляла от 3.5% до 4%.

Исследование состояло из 37 вопросов для арендодателей долгосрочной аренды, 26 – арендаторов долгосрочной аренды, 32 – арендодателей краткосрочной аренды, 24 – арендаторов краткосрочной аренды. Исследование предусматривало ответы респондентов на письменные вопросы, было анонимным, занимало в среднем не более 15 минут, персональные данные пользователей не собирались.

Исследование проходило по всей территории РФ, ответы жителей Москвы составили 20%, Санкт-Петербурга - 12%, Краснодар - 3% опрошенных, жителей остальных городов - 65%. Распределение респондентов по возрастным группам составило: 16-25 лет – 10%, 26-35 лет – 28%, 36-45 лет – 35%, 46-55 лет – 19%, 56 и старше – 8%. Среди опрошенных 35% были мужчины, 65% – женщины.

Для достижения цели исследования были решены следующие задачи:

- оценка доли зарегистрированных в качестве самозанятых и их отношение к институту самозанятости;
- оценка главных мотиваторов для регистрации самозанятости;
- оценка причин нежелания арендодателей регистрировать статус самозанятости.

Также в исследование вошел анализ динамики статистических данных, предоставленных ФНС России, в том числе: общее количество самозанятых; количество самозанятых в категории «Аренда»; количество физических лиц, платящих НДФЛ за сдачу в аренду жилья; сумма налога, удержанная с доходов от сдачи в аренду недвижимости.

Долгосрочная аренда.

В рамках определения текущего уровня прозрачности рынка долгосрочной аренды был установлен критерий долгосрочной аренды, составляющий срок от 1 месяца, и проанализированы интервью 648 респондентов. Респондентам задавался вопрос “В какой роли Вы сдаете квартиры/дома?": 53% сдают как самозанятые, 37% – как частное лицо, но не зарегистрированное официально, 9% – как ИП и почти 1% – как ЮЛ (см. рис.1).

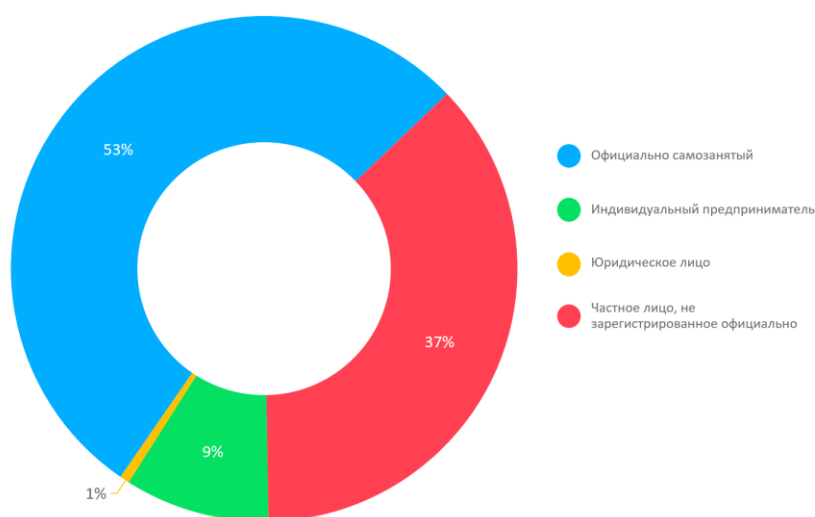


Рис. 1 Соотношение легального и нелегального секторов долгосрочной аренды.

Из 584 респондентов – арендодателей объектов долгосрочной аренды, которые сдают как частное лицо, по результатам ответов на вопрос “Зарегистрированы ли Вы официально как самозанятый?” 59% официально являются самозанятыми, 14% (13% от общего числа респондентов (648 чел.), или 35% от частных лиц, не зарегистрированных официально (238 чел.)) таковыми не являются, но планируют зарегистрироваться как самозанятые, 22% не зарегистрированы и не планируют (см. Рис. 2).

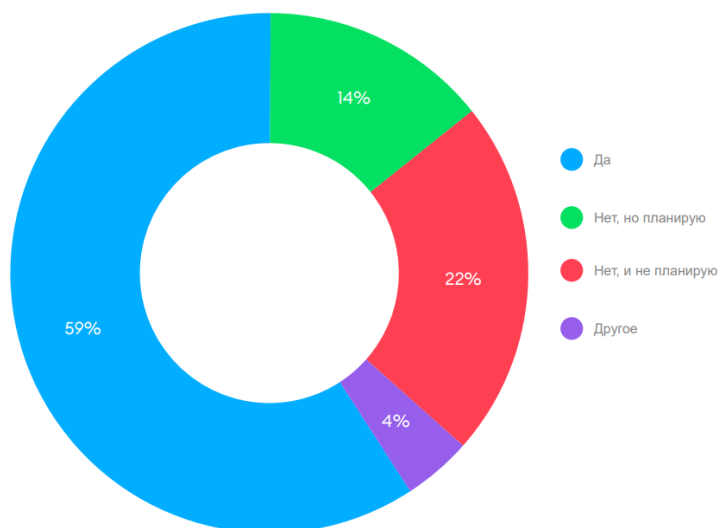


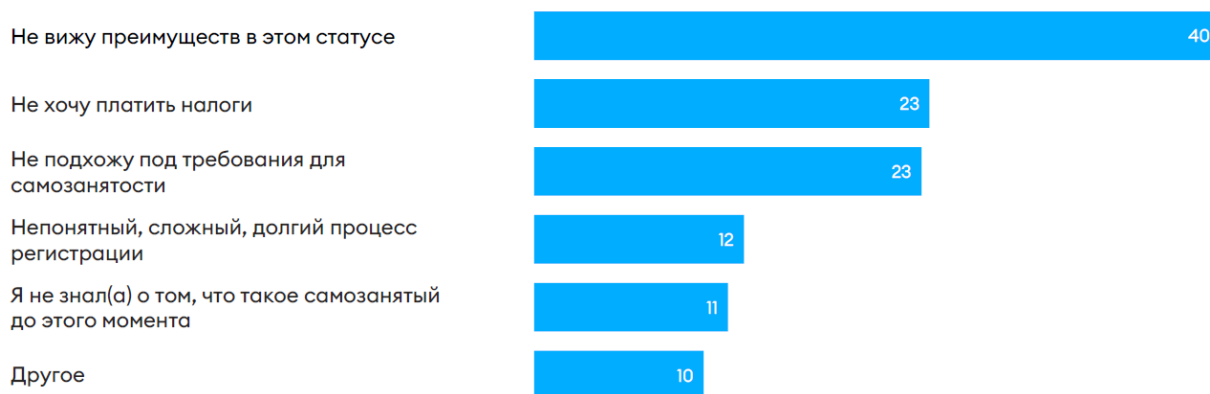
Рис. 2 Отношение частных лиц к самозанятости (долгосрочная аренда).

Таким образом, доля легального сектора в долгосрочной аренде составила 63% в 2023 году, если брать в расчет официально самозанятых, ИП и юридических лиц (см. Рис.1). Результаты опроса “ОПОРЫ РОССИИ” подтверждают общую тенденцию на рост вовлечения экономически активного населения в самозанятость и налогообложение в сегменте долгосрочной аренды, как будет далее продемонстрировано на примере анализа данных от ФНС России.

Согласно данным ФНС России, количество граждан, выбирающих в качестве вида предпринимательской деятельности в рамках специального режима «Налог на

профессиональный доход» (НПД) категорию «Аренда», растет более чем на 100% каждый год. На начало 2020 г. после годового функционирования режима НПД прирост составлял + 1089%, на начало 2021 г. + 187%, на начало 2022 г. + 109%, на начало 2023 г. + 49%. При этом количество самозанятых в категории «Аренда» за 4 года выросло в 106 раз – с 1236 чел. в 2019 г. до 131281 чел. в 2023 г.

По результатам ответов на вопрос «Почему Вы не самозанятый?» по заданным категориям, самая частая причина отсутствия регистрации самозанятости заключается в том, что респонденты не видят преимуществ в этом статусе – 40%. Это показывает недостаточность работы по информированию населения о преимуществах статуса самозанятого и необходимость усиления такой деятельности. Не подходят под требования для самозанятости 23% респондентов. «ОПОРА РОССИИ» считает, что это вызвано запретом на сдачу в аренду нежилой недвижимости (в т. ч. апартаментов) самозанятыми. Это говорит о необходимости упрощения критериев регистрации, расширения условий, позволяющих получить статус самозанятого. Кроме того, из 213 официально не зарегистрированных частных лиц 23% не хотят платить налоги (8% от общего числа респондентов – 648 чел.) и только 12% считают процесс регистрации «непонятным, сложным, долгим», а 11% опрошенных вовсе не знали «о том, что такое самозанятый до этого момента» (см. Рис. 3). Эти доли также могут быть сокращены благодаря проектам информационного просвещения населения о возможностях и преимуществах, которые дает статус самозанятого, и упрощению процедуры регистрации.



Вопрос: Почему Вы не самозанятый?

Рис. 3 Барьеры регистрации самозанятости (долгосрочная аренда).

Специальный налоговый режим для самозанятых граждан, применяемый с 2019 года, за счет своей понятности и удобства использования мотивирует граждан оформляться в качестве самозанятых. Только 12% опрошенных арендодателей считают процесс перехода на НПД непонятным, сложным и долгим (см. Рис. 3).

Согласно ответам на вопрос “Что из этого больше всего замотивирует Вас зарегистрироваться официально в качестве самозанятого?” основной мотиватор для оформления самозанятости среди арендодателей в долгосрочной аренде – возможность получения налогового вычета.



Вопрос: Что из этого больше всего замотивирует Вас зарегистрироваться официально в качестве самозанятого?

Рис. 4 Стимулы регистрации как самозанятый (долгосрочная аренда).

Так, 31% арендодателей в долгосрочной аренде готовы зарегистрироваться в качестве самозанятого, если смогут получить налоговый вычет на размер уплаченного налога (см. Рис. 5). Данные были получены, исходя из степени вероятности, определенной респондентами: учитывались оценки “4” и “5”.

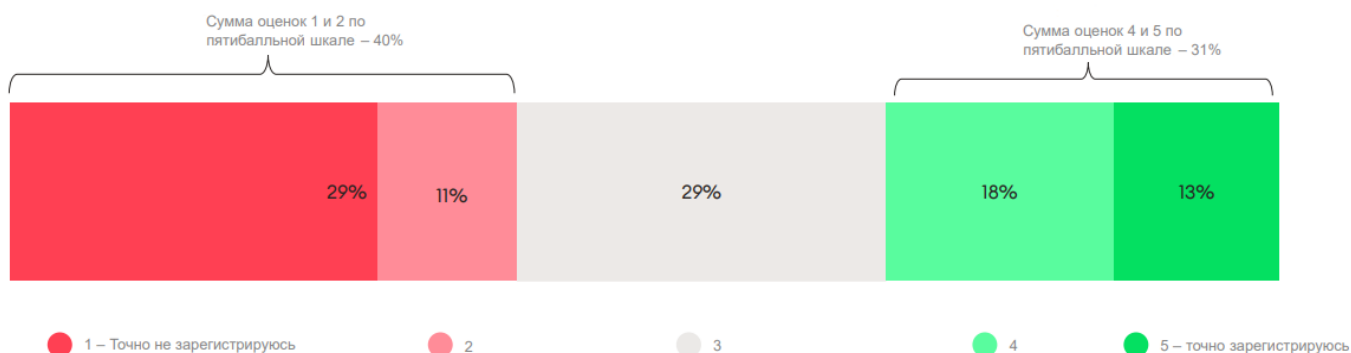


Рис. 5 Оценка драйвера регистрации самозанятости “Получение налогового вычета при сдаче квартиры/дома” (долгосрочная аренда).

Кроме того, получению статуса самозанятого будет способствовать “Максимальное упрощение процедуры оформления статуса самозанятого” – это отметили 18% опрошенных. По мнению экспертов “ОПОРЫ РОССИИ”, возможность регистрации самозанятых непосредственно на площадках электронной торговли позволит существенным образом сократить и облегчить эту процедуру. При этом административное давление в виде “увеличения риска получить административное наказание” не является достаточным стимулом для регистрации самозанятости, и только 12% респондентов выбрали его в качестве мотиватора к регистрации (см. Рис. 4). Также развитию самозанятости и “обеления” будет способствовать повышение уровня информированности о преимуществах данного статуса: 40% опрошенных в долгосрочной аренде не видят в нем преимуществ, а 11% не знали о НПД.

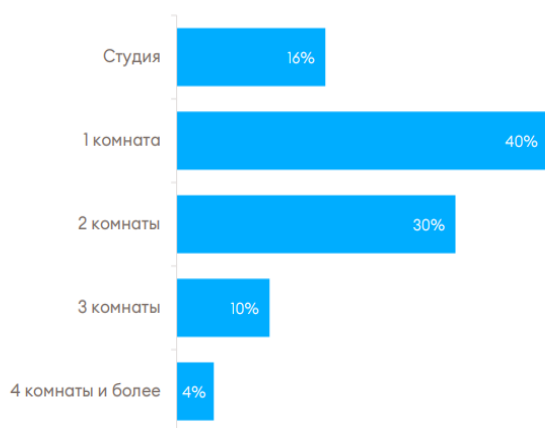
Таким образом, ужесточение государственного регулирования не приведет к “обелению” рынка аренды, которому будет способствовать широкое информирование о преимуществах статуса самозанятого и упрощение процедуры его получения.

Легальность бизнеса складывается из многих вещей, в том числе из готовности официально заключить договор аренды с арендатором. Раньше многие арендодатели избегали этой процедуры, не желая зафиксировать «на бумаге» договоренности относительно использования их имущества. По данным опроса, 9 из 10 арендодателей заключили договор аренды с арендатором (90%). Среди арендаторов в долгосрочной аренде основными причинами, по которым не был заключен договор аренды с арендодателем, являются следующие: не видят смысла в заключении договора (47%); нежелание тратить усилия на оформление договора (15%). Кроме того, 6% вовсе не знали о его существовании.

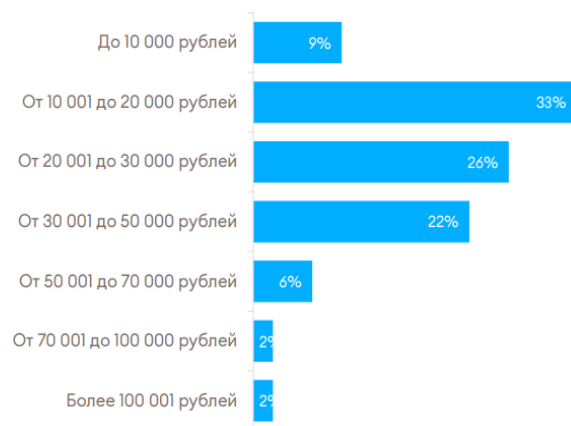
Чаще всего арендодатели долгосрочной аренды сдают 1 квартиру или дом (65%), в которых не более 1 комнаты (56%) и в котором проживают не более 3 человек (85%) (см. Рис. 5). Среди тех, кто сдает 1 квартиру/дом подавляющее большинство (92%) являются собственниками этого жилья. Средняя месячная плата за аренду квартиры/дома для 68% арендодателей составляет менее 30 тыс. рублей в месяц. Ответы арендаторов долгосрочной аренды подтверждают выводы: 54% снимают квартиру/дом, в котором не более 1 комнаты и в котором проживают не более 3 человек (87%), а средняя месячная плата составляет менее 30 тыс. рублей (62%) (см. Рис. 7).

Результаты опроса отражают, главным образом, усредненный портрет арендодателя в категории долгосрочной аренды, имеющего 1-комнатную квартиру/дом в собственности, стоимость аренды которых не превышает 30 тыс. рублей, и сдающего только одну квартиру/дом, в котором проживает не более 3 человек.

Количество комнат



Стоимость аренды

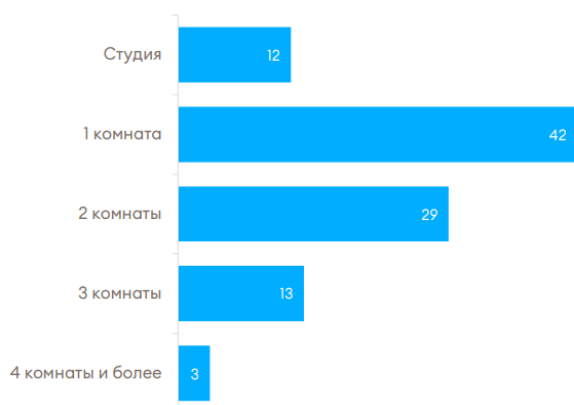


Вопрос 1: Сколько комнат в этой квартире/доме?

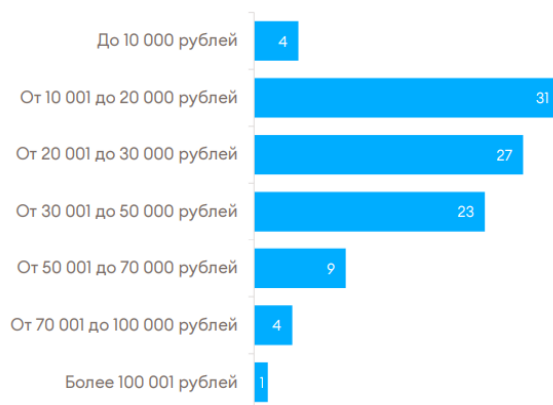
Вопрос 2: Какова средняя месячная плата за аренду квартиры/дома в месяц?

Рис. 6 Графики количества комнат и стоимости аренды (долгосрочная, арендодатели).

Количество комнат



Стоимость аренды



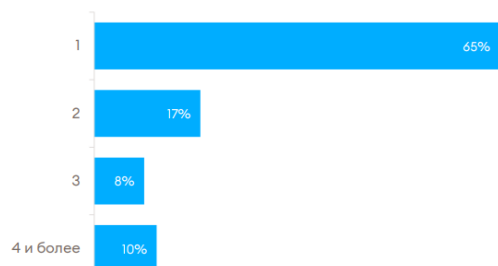
Вопрос 1: Сколько комнат в этой квартире/доме?

Вопрос 2: Какова средняя месячная плата за аренду квартиры/дома в сутки?

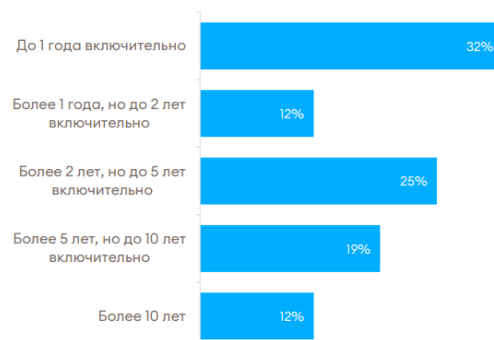
Рис. 7 Графики количества комнат и стоимости аренды (долгосрочная, арендаторы).

По результатам ответа на вопрос “Как давно в целом Вы занимаетесь сдачей квартир/домов в аренду?” 56% респондентов сдают жилье более 2 лет, при этом 32% имеют опыт сдачи в пределах 1 года (см. Рис. 8). Таким образом, больше, чем у половины арендодателей, сформировалась устойчивая практика сдачи в аренду.

Количество квартир/домов, которые сдают



Как давно занимаются сдачей



Вопрос 1: Являетесь ли Вы собственником квартиры/дома, которую сдаете?
Вопрос 2: Сколько квартир/домов Вы сдаете в аренду?
Вопрос 3: Как давно в целом Вы занимаетесь сдачей квартир/домов в аренду?

Рис. 8 Последний опыт сдачи жилья (1).

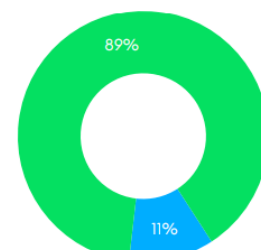
Обычно в арендованном жилье проживают 1 или 2 человека (71%). Как правило, арендодатели не знакомы заранее с арендатором (89%) и не оформляют для них временную регистрацию (92%). Также арендодатели редко жалуются на арендаторов (93%). Это демонстрирует доверие арендодателей к арендаторам, которые не злоупотребляют договоренностями о количестве проживающих, что отражено в подавляющем отсутствии жалоб на жильцов со стороны респондентов (см. Рис. 9).

Количество проживающих



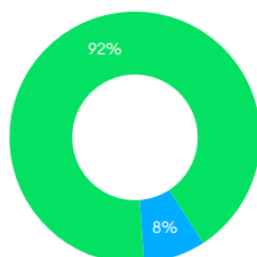
Знакомство с арендатором

● Нет
● Да



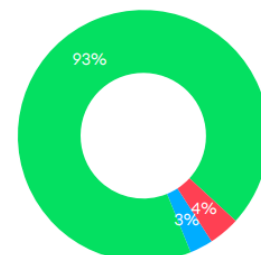
Временная регистрация

● Нет
● Да



Жалобы на арендатора

● Нет
● Да
● Затрудняюсь ответить



Вопрос 1: Сколько человек проживают в квартире/доме, которую/который Вы сдаете?
Вопрос 2: Были ли Вы знакомы лично с текущим арендатором перед сдачей квартиры/дома?
Вопрос 3: Оформляли ли Вы временную регистрацию арендатора в квартире/доме?
Вопрос 4: Жаловались ли Вы или соседи на плохое поведение текущего арендатора участковому или в проверяющие органы?

Рис. 9 Последний опыт сдачи жилья (2).

Выводы по разделу “Долгосрочная аренда”:

1. Рынок аренды жилья в РФ “обеляется”, доля белого бизнеса больше, чем серого. В категории долгосрочной аренды доля легального сектора составляет 63%, при этом 14% из тех, кто сдает как частное лицо, не имеющее официального статуса, собираются стать самозанятыми.
2. Налог на профессиональный доход – главный драйвер обеления рынка жилья и востребованный формат формализации дохода с аренды и уплаты налогов с него.
3. Основная причина, по которой респонденты не регистрируются в качестве самозанятых – не видят преимуществ в этом статусе. 23% респондентов, не являющихся самозанятыми, отмечают, что не могут использовать НПД, т.к. не подходят под требования для самозанятости. При этом менее четверти респондентов не хотят платить налоги. Административное давление не является достаточным стимулом для регистрации самозанятости. Также развитию самозанятости и “обеления” будет способствовать повышение уровня информированности о преимуществах данного статуса.
4. Собранные данные показывают, что для большинства самозанятых сдача квартиры в долгосрочную аренду не является полноценной предпринимательской деятельностью и, скорее, выступает в качестве дополнительного источника пассивного дохода. При этом больше, чем у половины арендодателей, сформировалась устойчивая практика сдачи в аренду.
5. Отмечается доверие арендодателей к арендаторам, которые существенно не нарушают договоренности, что отражено в подавляющем отсутствии жалоб на жильцов со стороны респондентов.

Краткосрочная аренда.

В рамках определения текущего уровня прозрачности рынка краткосрочной аренды был установлен временной критерий найма жилого помещения, составляющий срок до 30 суток, и проанализированы ответы 799 респондентов – арендодателей объектов краткосрочной аренды. Респондентам задавался вопрос “В какой роли Вы сдаете квартиры/дома?": 56% сдают как самозанятые, 24% – как частное лицо, но не зарегистрированное официально, 19% – как ИП и 1% – как ЮЛ (см. Рис. 10).

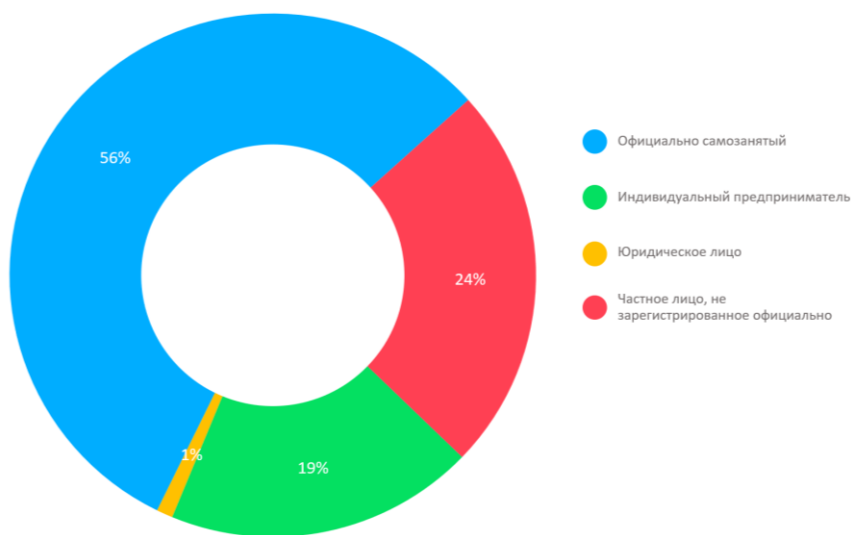
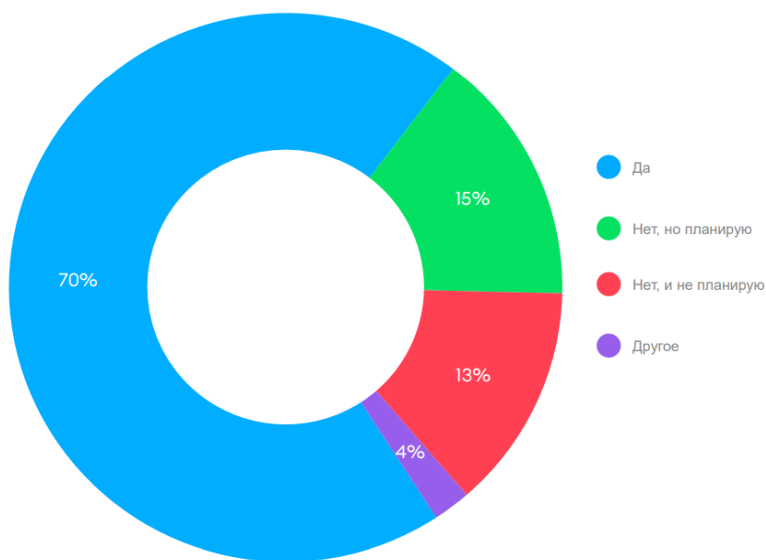


Рис. 10 Соотношение легального и нелегального секторов краткосрочной аренды.

Из 640 арендодателей в категории краткосрочной аренды, которые сдают как частное лицо, по результатам ответа на вопрос “Зарегистрированы ли Вы официально как самозанятый?” 70% официально являются самозанятыми, 15% (или 12% от общего числа респондентов – 799 чел.) таковыми не являются, но планируют зарегистрироваться как самозанятые, лишь 13% (или 11% от общего числа респондентов – 799 чел.) не зарегистрированы и не планируют (см. Рис. 11).



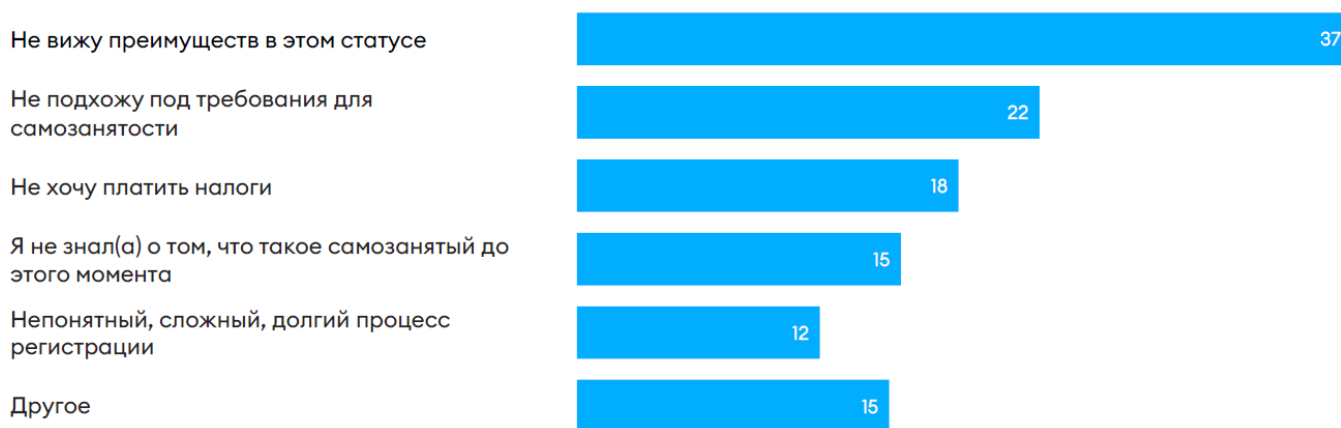
Вопрос: Зарегистрированы ли Вы официально как самозанятый?

Рис. 11 Отношение частных лиц к самозанятости (краткосрочная аренда).

Таким образом, доля легального сектора в краткосрочной аренде составила 76% в 2023 году, если брать в расчет официально самозанятых, ИП и юридических лиц (см. Рис. 10).

Результаты опроса “ОПОРЫ РОССИИ” подтверждают общую тенденцию на рост вовлечения экономически активного населения в самозанятость и налогообложение в сегменте краткосрочной аренды, как было продемонстрировано на примере анализа данных от ФНС России.

По результатам ответов на вопрос “Почему Вы не самозанятый?” по заданным категориям, барьеры регистрации распределились следующим образом: “не вижу преимуществ в этом статусе” – 37%, “не подхожу под требования для самозанятости” – 22%, “не хочу платить налоги” – 18%, “я не знал(а) о том, что такое самозанятый до этого момента” – 15%, “непонятный, сложный, долгий процесс регистрации” – 12%, другие барьеры – 15% (см. Рис. 12).



Вопрос: Почему Вы не самозанятый?

Рис. 12 Барьеры регистрации самозанятости (краткосрочная аренда).

Таким образом, основная причина, по которой респонденты не регистрируются в качестве самозанятых – не видят преимуществ в этом статусе. Это говорит о необходимости повышать информированность арендаторов о возможностях использования специального налогового режима в случае регистрации в качестве самозанятого. При этом только 18% из 181 частного лица, не зарегистрированного официально (или 5% от общего числа респондентов – 799 чел.), не хотят платить налоги, что ниже, чем в долгосрочной аренде на 5%. Кроме того, существенным фактором является то, что большой процент опрошенных не подходит под требования самозанятости, в связи с чем необходим их пересмотр для повышения прозрачности рынка аренды. Как и в долгосрочной аренде, опрос “ОПОРА РОССИИ” показывает, что стимулом для обеления служит предоставление налогового вычета в размере 13% при аренде жилья и разрешение на сдачу апартаментов самозанятыми. Вместе с тем, по мнению экспертов “ОПОРЫ РОССИИ”, возможность регистрации самозанятых непосредственно на площадках электронной торговли позволит существенным образом

сократить и облегчить процедуру получения статуса и, соответственно, повысит общее число самозанятых.

Специальный налоговый режим для самозанятых граждан, применяемый с 2019 года, за счет своей понятности и удобства использования мотивирует граждан оформляться в качестве самозанятых. Как и в долгосрочной аренде, только 12% опрошенных арендодателей считают процесс перехода на НПД непонятным, сложным и долгим. Согласно ответам на вопрос “Что из этого больше всего замотивирует Вас зарегистрироваться официально в качестве самозанятого?” основной драйвер для оформления самозанятости среди арендодателей в краткосрочной аренде – возможность получения налогового вычета (19%) (см. Рис. 14).

Так, 33% арендодателей в краткосрочной аренде готовы зарегистрироваться в качестве самозанятого, если смогут получить налоговый вычет на размер уплаченного налога (см. Рис. 13). Данные были получены, исходя из степени вероятности, определенной респондентами: учитывались оценки “4” и “5”.

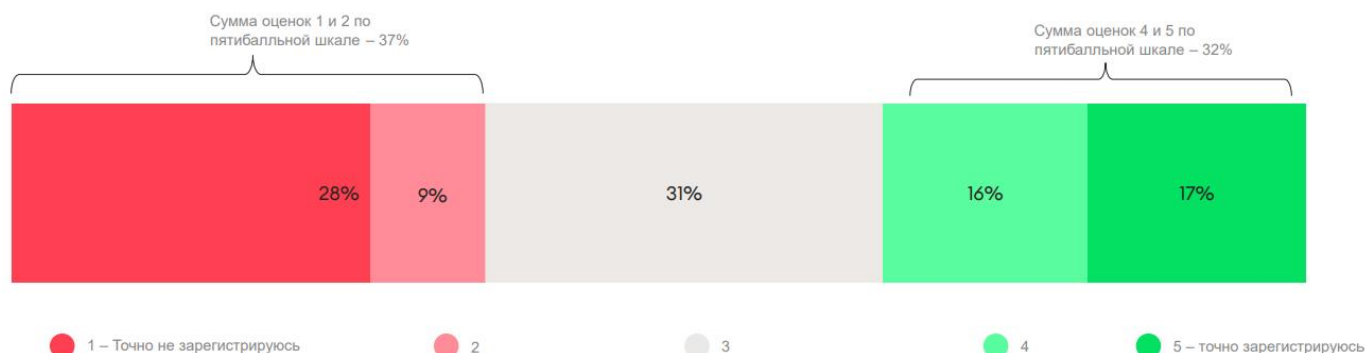


Рис. 13 Оценка драйвера регистрации самозанятости “Получение налогового вычета при сдаче квартиры/дома” (краткосрочная аренда).

Кроме того, получению статуса самозанятого среди арендодателей краткосрочной аренды в равной степени будет способствовать “Максимальное упрощение процедуры оформления статуса самозанятого” – это отметили также 19% опрошенных (см. Рис. 14).



Рис. 14 Стимулы регистрации самозанятости (краткосрочная аренда).

При этом административное давление в виде “увеличения риска получить административное наказание” не является достаточным стимулом для регистрации самозанятости (10% респондентов). Также развитию самозанятости и “обеления” будет способствовать повышение уровня информированности о преимуществах данного статуса: 37 % опрошенных в долгосрочной аренде не видят преимуществ, а 15% не знали о НПД.

Таким образом, ужесточение государственного регулирования не приведет к “обелению” рынка аренды, в то время как этому будет способствовать в равной степени широкое информирование о преимуществах статуса самозанятого и упрощение процедуры его получения. Крайне важно отметить, что необходим пересмотр процедуры оформления статуса самозанятого, особенно для посуточных арендодателей, о чем свидетельствует тот факт, что для арендодателей краткосрочной аренды упрощение процедуры оформления статуса самозанятого более значимо, чем для арендодателей долгосрочной аренды.

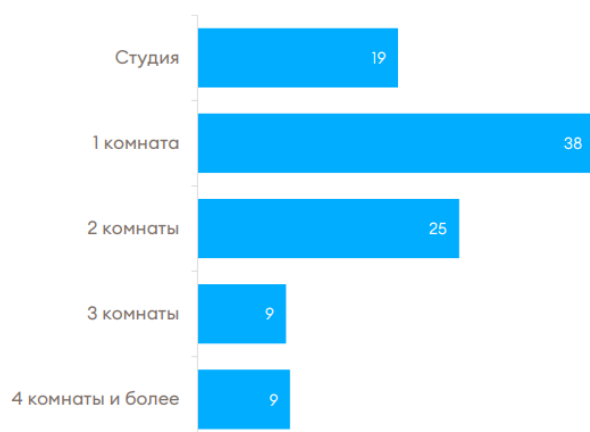
По данным опроса, 55% арендодателей заключили договор аренды с арендатором. Респонденты мотивировали свое нежелание заключать договоры следующими причинами: “не вижу смысла в заключении договора” – 54% (выше на 10%, чем в долгосрочной аренде); “не хотел тратить усилия на оформление договора” – 30% (выше на 11%, чем в долгосрочной аренде). При этом нежелание платить налог отметили лишь 3% (ниже на 5%, чем в долгосрочной аренде). Среди арендаторов в краткосрочной аренде основными причинами являются следующие: отсутствие смысла в заключении (44%); нежелание тратить усилия на оформление договора (25%), 19% вовсе не знали о его существовании.

Таким образом, арендодатели в краткосрочной аренде не мотивированы скрыть свои доходы и не платить налоги, их нежелание заключать договоры объясняется в первую очередь тем, что они не видят смысла в закреплении договоренностей на бумаге и, соответственно, рисков их нарушения, и тем, что они не хотят тратить усилия на оформление договора, что свидетельствует о неудобстве процедуры. В то же время необходимо информировать арендаторов, которым также либо неудобна процедура оформления, либо они не осведомлены о такой возможности.

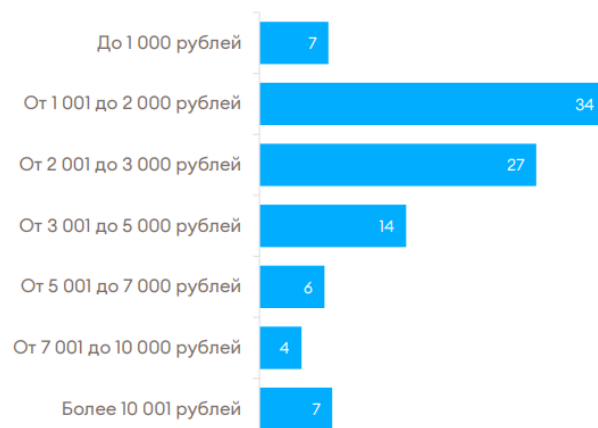
Чаще всего арендодатели краткосрочной аренды сдают 1 квартиру или дом (56%), в которых не более 1 комнаты (56%) (см. Рис. 15). Средняя месячная плата за аренду квартиры/дома для 68% арендодателя находится в диапазоне от 1 до 3 тыс. рублей в сутки, при этом лишь для 11 процентов – выше 5 тыс. рублей. Среди арендаторов краткосрочной аренды самыми распространенными стали так же 1-комнатные квартиры/дома (43%), стоимость аренды которых находится в промежутке от 1 до 3 тыс. рублей в сутки (70%) (см. Рис. 16).

Результаты опроса отражают, главным образом, усредненный портрет арендодателя в категории краткосрочной аренды, сдающего лишь одну 1-комнатную квартиру/дом, стоимость аренды которых не превышает 3 тыс. рублей.

Количество комнат



Стоимость аренды

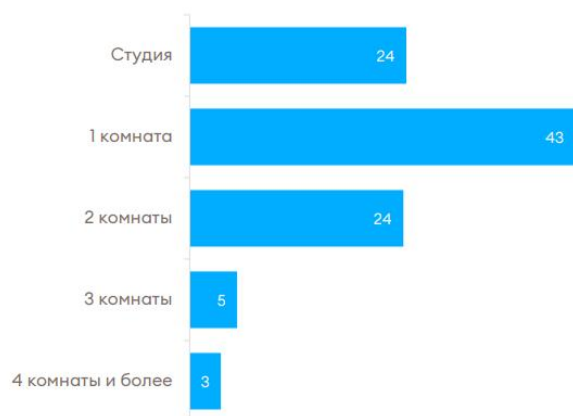


Вопрос 1: Сколько комнат в этой квартире/доме?

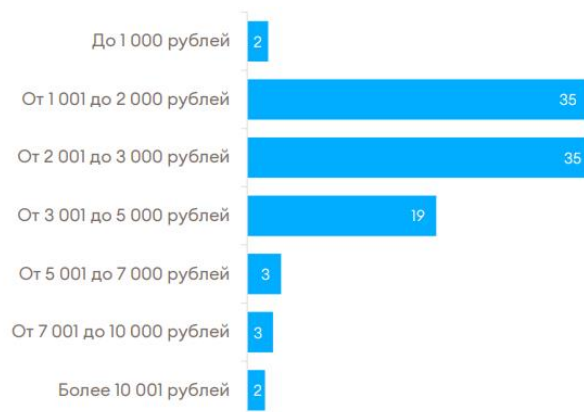
Вопрос 2: Какова средняя месячная плата за аренду квартиры/дома в сутки?

Рис. 15 Графики количества комнат и стоимости аренды (краткосрочная, арендодатели).

Количество комнат



Стоимость аренды



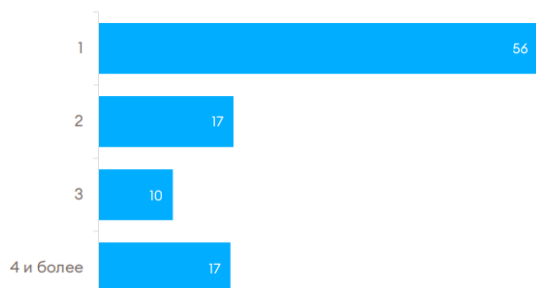
Вопрос 1: Сколько комнат в этой квартире/доме?

Вопрос 2: Какова средняя месячная плата за аренду квартиры/дома в сутки?

Рис. 16 Графики количества комнат и стоимости аренды (краткосрочная, арендаторы).

По результатам ответа на вопрос “Как давно в целом Вы занимаетесь сдачей квартир/домов в аренду?” 48% респондентов сдают жилье более 2 лет, при этом 30% имеют опыт сдачи в пределах 1 года (см. Рис. 17). Таким образом, почти у половины арендодателей, сформировалась устойчивая практика сдачи в аренду. Кроме того, лишь 8% опрошенных имеют опыт сдачи в краткосрочную аренду более 10 лет (меньше на 4%, чем в долгосрочной аренде), что свидетельствует о стремительно развивающемся рынке краткосрочной аренды, условия которого устраивают арендодателей в краткосрочной аренде.

Количество квартир/домов, которые сдают



Вопрос 1: Сколько квартир/домов Вы сдаете в аренду?

Вопрос 2: Как давно в целом Вы занимаетесь сдачей квартир/домов в аренду?

Как давно занимаютсЯ сдачей



Рис. 17 Последний опыт сдачи жилья (краткосрочная аренда).

Выводы по разделу “Краткосрочная аренда”:

1. Рынок аренды жилья в РФ “обеляется”, доля белого бизнеса больше, чем серого. В категории краткосрочной аренды доля легального сектора составляет 76%, при этом 15% из тех, кто сдает как частное лицо, не имеющее официального статуса, собираются стать самозанятыми.
2. Налог на профессиональный доход – главный драйвер обеления рынка жилья. Основная причина, по которой респонденты не регистрируются в качестве самозанятых – не видят преимуществ в этом статусе. 22% респондентов, не являющихся самозанятыми, отмечают, что не могут использовать НПД, т.к. не подходят под требования для самозанятости, а четверть опрошенных не знала о существовании такого режима или испытывает трудности при оформлении статуса. Это говорит о необходимости повышать информированность арендаторов о возможностях использования специального налогового режима при регистрации в качестве самозанятого.
3. Ужесточение государственного регулирования не приведет к “обелению” рынка аренды, в то время как этому будет способствовать в равной степени широкое информирование о преимуществах статуса самозанятого и упрощение процедуры его получения. Необходим пересмотр процедуры оформления статуса самозанятого, особенно для посуточных арендодателей, о чем свидетельствует тот факт, что для арендодателей краткосрочной аренды упрощение процедуры

оформления статуса самозанятого более значимо, чем для арендодателей долгосрочной аренды.

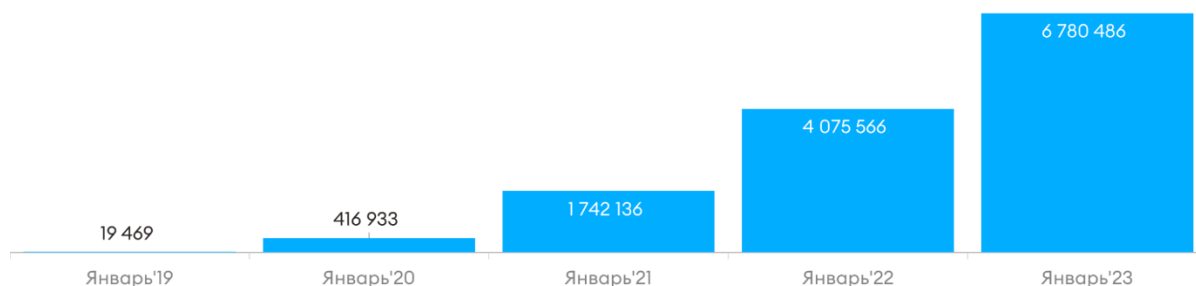
4. Арендодатели в краткосрочной аренде не мотивированы скрыть свои доходы и не платить налоги, их нежелание заключать договоры объясняется в первую очередь тем, что они не видят смысла в закреплении договоренностей на бумаге и, соответственно, рисков их нарушения, и тем, что они не хотят тратить усилия на оформление договора, что свидетельствует о неудобстве процедуры. В то же время необходимо информировать арендаторов, которым также либо неудобна процедура оформления, либо они не осведомлены о такой возможности.
5. Результаты опроса отражают, главным образом, усредненный портрет арендодателя в категории краткосрочной аренды, сдающего лишь одну 1-комнатную квартиру/дом, стоимость аренды которых не превышает 3 тыс. рублей. Почти у половины арендодателей сформировалась устойчивая практика сдачи в аренду. При этом за прошлый год значительно прибавилось количество тех, кто только начал заниматься сдачей в аренду, что свидетельствует о стремительно развивающемся рынке краткосрочной аренды, условия которого устраивают арендодателей в краткосрочной аренде.

Анализ динамики данных ФНС России по аренде недвижимости.

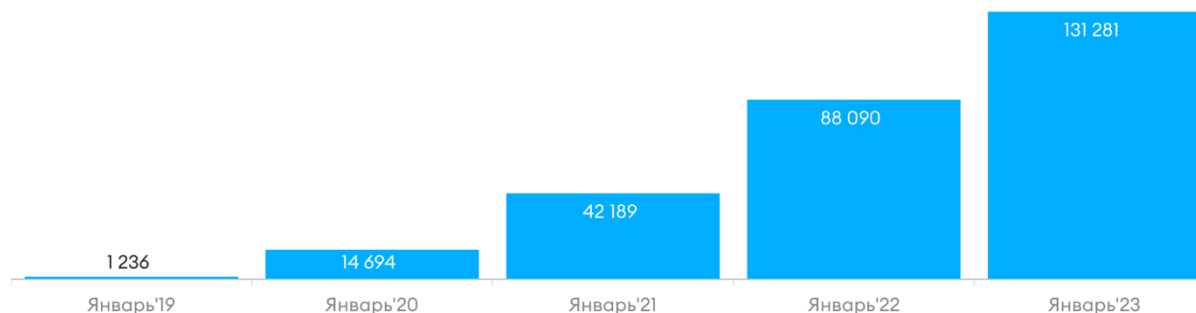
Полученные в результате исследования данные о росте количества самозанятых в аренде жилой недвижимости, об увеличении количества заключаемых договоров об аренде и степени оценки специального налогового режима для самозанятых граждан «Налог на профессиональный доход» были сопоставлены «ОПОРОЙ РОССИИ» с количественными данными Федеральной налоговой службы.

Итоги исследования об уровне обеления рынка аренды жилой недвижимости в РФ и наличии позитивных драйверов для продолжения регистрации самозанятых граждан подтверждаются следующими данными ФНС:

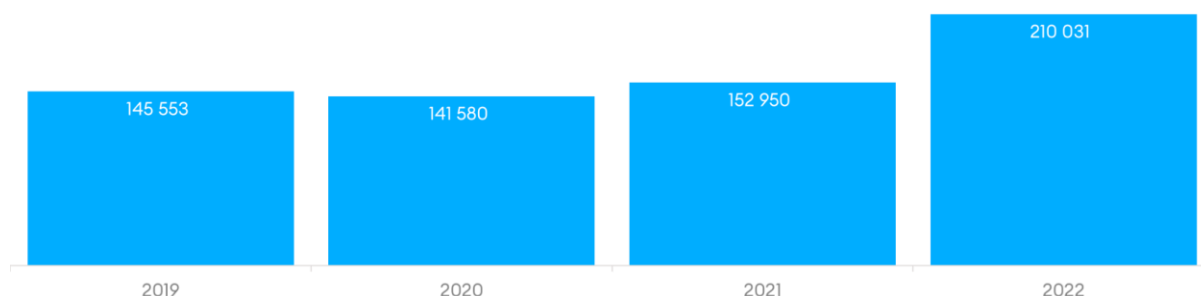
а) **Рост общего количества самозанятых.** В январе 2019 г., когда режим НПД был введен только в 4х пилотных регионах-Москве, Московской и Калужской областях, Татарстане, официально самозанятыми были лишь 19 469 граждан. Однако уже к началу 2020 г. официально статус самозанятого оформили 416 933 человека, и по сравнению с прошлым годом рост составил 2042%! После того, как в с января 2020 г. режим был введен в 23 регионах, а с октября 2020 г во всех регионах РФ, несмотря на ковидные ограничения по данным января 2021 г. рост составил 318% и вырос до 1 742 136 граждан. В постковидный 2021 г. благодаря удобству регистрации режима самозанятых рост по-прежнему продолжился и на протяжении всего 2021 г. составил 134%, как самозанятые зарегистрировались 4 075 566 граждан. По состоянию на январь 2023 г. количество самозанятых составляет 6 780 486 граждан, рост впервые замедлился от 3-кратных темпов и снизился до 2-кратных, по сравнению с январем 2022 г. составил 66%.



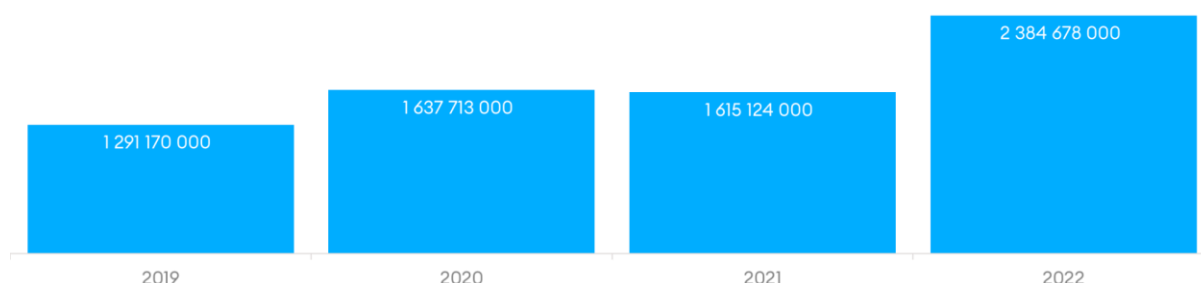
б) **Рост количества самозанятых в категории «Аренда»** также сопоставим с ростом общего количества самозанятых. С января 2019 г. по январь 2023 г. за 4 года реализации режима НПД количество самозанятых в категории «Аренда» выросло с 1236 до 131 281 граждан, рост в процентах по годам составил: 2020 г. - 1089%, 2021 г. - 187%, 2022 г. - 109%, 2023 г. - 49%.



с) **Количество физических лиц, платящих НДФЛ за сдачу в аренду жилья,** также выросло с 145 553 в 2019 г. до 210 031 в 2022 г. За 4 года прослеживается ежегодный прирост, кроме 2020 г., что объясняется условиями локдауна и возможностью осуществлять рабочие обязанности дистанционно, когда арендаторы получили возможность не быть привязанными к географическому рабочему месту. По итогам 2021 г. доковидный уровень уже был также превышен. В целом рост составил более, чем 1.4 раза.



d) **Сумма налога, удержанная с доходов от сдачи в аренду недвижимости,** выросла за 4 года с 1 291 170 000 рублей до 2 384 678 000 рублей, т.е. более, чем в 1.8 раз. Прироста налогов не было только в 2021 году, т.к. в 2020 г. часть арендаторов переехали жить домой со съемного жилья.



На основании данных ФНС стоит отметить, что режим самозанятости помогает легализовать новых граждан, ранее не регистрирующих свои доходы, не затрагивая долю ИП и юр лиц в аренде.

Общие выводы:

1. Рынок аренды жилья в РФ стремительно “обеляется”, доля белого бизнеса больше, чем серого. Больше половины арендодателей физических лиц в обеих категориях (долгосрочная и краткосрочная аренда) зарегистрированы как самозанятые: 59% среди арендодателей долгосрочной аренды и 70% среди краткосрочной аренды. Доля легального сектора составляет 63% и 76% соответственно. При этом 14% и 15% из тех, кто сдает как частное лицо, не имеющее официального статуса, в долгосрочной и краткосрочной аренде собираются стать самозанятыми.
2. Самая популярная мотивация оформить самозанятость среди арендодателей в долгосрочной аренде – возможность получения налогового вычета. Более 30% арендодателей в долгосрочной и краткосрочной аренде отметили, что возможность получить налоговый вычет замотивирует их зарегистрироваться в качестве самозанятого. Среди арендаторов краткосрочной аренды эта мотивация тоже в топе, но для них также важно упрощение процедуры оформления статуса самозанятого.
3. Точка роста дальнейшего обеления рынка аренды – развитие благоприятных условий ведения экономической деятельности: 22-23% респондентов (в краткосрочной и долгосрочной аренде), не являющихся самозанятыми, отмечают, что не могут использовать НПД, т.к. не подходят под требования для самозанятости. «ОПОРА РОССИИ» считает, что это вызвано запретом на сдачу в аренду апартаментов самозанятыми.
4. Административное давление не является достаточным стимулом для регистрации самозанятости. Ужесточение государственного регулирования не приведет к “обелению” рынка аренды, в то время как этому будет способствовать широкое информирование о преимуществах статуса самозанятого и упрощение процедуры его получения. Необходим пересмотр процедуры оформления статуса самозанятого, особенно для посуточных арендодателей, о чем свидетельствует тот факт, что для арендодателей краткосрочной аренды упрощение процедуры оформления статуса самозанятого более значимо, чем для арендодателей долгосрочной аренды.
5. Результаты опроса отражают, главным образом, модель поведения среднего представителя экономического класса, имеющего 1-комнатную квартиру/дом в собственности, стоимость аренды которых не превышает 30 тыс. рублей в месяц или 3 тыс. за сутки, и сдающего только одну квартиру/дом. У половины арендодателей уже сформировалась устойчивая практика сдачи в аренду. При этом за прошлый год значительно прибавилось количество тех, кто только начал заниматься сдачей в аренду, что свидетельствует о стремительно развивающемся рынке аренды, условия которого устраивают арендодателей и в краткосрочной, и в долгосрочной аренде.
6. Отмечается доверие арендодателей к арендаторам в долгосрочной и краткосрочной аренде, которые существенно не нарушают договоренности, что отражено в подавляющем отсутствии жалоб на жильцов со стороны респондентов.