РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ

РАЙНЕР ЦИТЕЛЬМАНН (HTTPS://GOROD-812.RU/AUTHOR/?AUTHORNAME=РАЙНЕР ЦИТЕЛЬМАНН) /
МЫСЛИ (HTTPS://GOROD-812.RU/CATEGORY/OPINION) / 23.10.2026 (HTTPS://GOROD-812.RU/2026/10/23/)

Проблемы нехватки жилья и роста арендной платы за него становятся все более жгучими во всем мире. Одним из главных требований левых партий во многих странах является замораживание арендной платы. Это звучит привлекательно для многих людей, которые сталкиваются с резким ростом арендной платы и нехваткой жилья.

Экономисты знают, что это не работает. Еще в 1992 году Р.М. Алстон, Дж.Р. Керл и М.Б. Воган показали (https://www.jstor.org/stable/2117401), что 93% экономистов считают: «установление потолка арендной платы снижает количество и качество доступного жилья».

Новое научное исследование описывает, как именно это и произошло на практике: введение в Берлине в 2020 году ограничений на рынке жилищной аренды привело к последствиям, которые подавляющее большинство экономистов предсказывало почти три десятилетия назад. С 2016 по 2023 год Берлином управляла левоцентристская коалиция. 23 февраля 2020 года это правительство ввело так называемое «ограничение арендной платы».

Эта мера заморозила арендную плату и обязала арендодателей, взимавших плату выше установленных законом пределов, снизить ее. В зависимости от года постройки и характеристик квартиры, установленный законом потолок арендной платы составлял от 3,92 до 9,80 евро за квадратный метр в месяц, без учета коммунальных услуг и отопления.

В своей докторской диссертации «Очерки по экономике жилищной политики и рыночной динамики», защищенной в Школе бизнеса и экономики имени Шумпетера при Вуппертальском университете, Пекка Сагнер, используя очень большой массив данных, продемонстрировал, что арендная плата действительно снизилась на 10,3%.

Однако одновременно с этим резко сократилось предложение арендных квартир, упав на 52%. В некоторых центральных районах Берлина, таких как Шарлоттенбург-Вильмерсдорф и Митте, предложение свободных квартир сократилось на 60% и более. В отдаленных районах, таких как

Лихтенберг, снижение было менее выраженным.

Исследование показывает, что в районах, где арендная плата упала сильнее всего, также наблюдалось наиболее резкое сокращение предложения квартир, доступных для аренды. Особенно сильно пострадало предложение двух- и трехкомнатных квартир (от 50 до 80 м2). Таким образом, наиболее негативно от ограничения арендной платы пострадали домохозяйства, состоящие из двух или трех человек, пары и небольшие семьи.

Еще одним следствием стало сокращение расходов арендодателей на техническое обслуживание, поскольку эти расходы перестали быть экономически целесообразными при более низких арендных ставках. Более того, из-за резкого сокращения предложения свободных квартир арендаторы стали все чаще снимать жилье с неудовлетворительным техническим состоянием. После введения ограничения арендной платы предложение квартир со свежим ремонтом, сократилось сильнее, чем неотремонтированных. Еще одной причиной дефицита стало то, что некоторые владельцы сняли свои квартиры с рынка аренды и продали их.

Ограничение арендной платы в Берлине продержалось недолго, поскольку Федеральный конституционный суд Германии признал его неконституционным. По мнению высшего суда Германии, отдельные федеральные земли не имеют полномочий регулировать вопросы, которые уже регулируются на федеральном уровне.

Однако во многих регионах Германии по-прежнему действует другая форма регулирования арендной платы, известная как «Mietpreisbremse» (арендный тормоз). Хотя она менее жесткая, чем берлинский потолок арендной платы, негативные последствия для рынка жилья, как показали другие исследования, оказались аналогичными.

В итоге, даже арендаторы, которые изначально выиграли от снижения арендной платы последовавшего за ограничениями 2020 года, в результате оказались проигравшими. После того, как Федеральный конституционный суд 15 апреля 2021 года признал берлинское ограничение арендной платы недействительным, арендодатели получили право потребовать ретроактивной выплаты разницы между установленной законом максимальной арендной платой и арендной платой, первоначально согласованной в договоре аренды.

Для многих арендаторов это означало необходимость вернуть якобы сэкономленную арендную плату единовременно, иногда в размере нескольких тысяч евро. Это особенно сильно ударило по арендаторам, которые уже потратили деньги, которые, как им казалось, они сэкономили, но внезапно

столкнулись со значительными требованиями о выплате задолженности. Критики предупреждали именно о таком риске, но их предупреждения были проигнорированы.

Райнер Цительманн

На заставке: этой осенью в Испании проходили крупные демонстрации из-за дефицита доступного жилья и высоких цен на аренду. Фото: AP

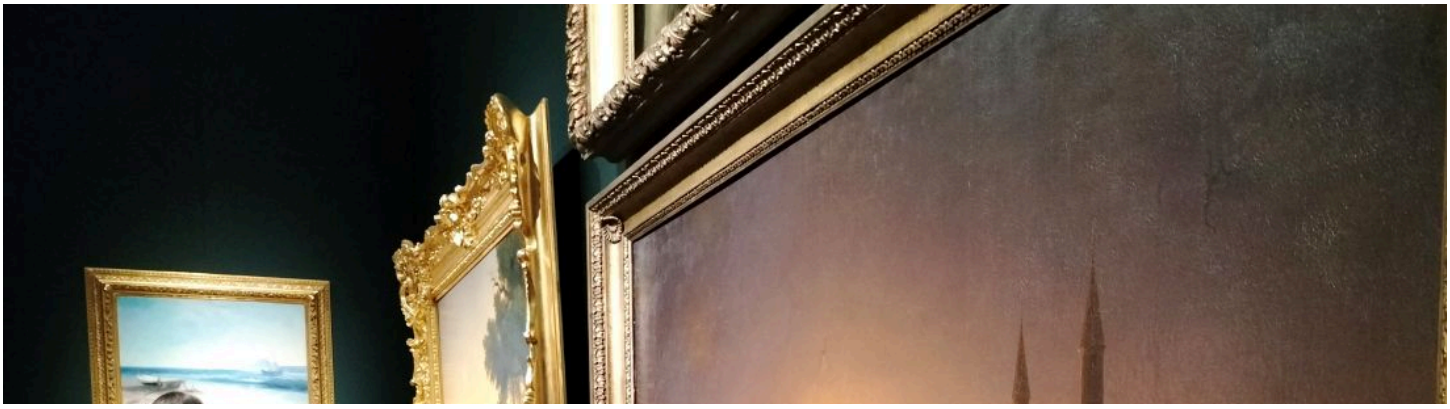
Р. Цительманн – немецкий историк и социолог Фото: , апологет рыночной экономики, автор книги «Прощание с бедностью» (https://www.sotsium.ru/ekonomicheskaya-istoriya/proshchanie-s-bednostyu-vetnam-polsha-i-istochniki-procvetaniya.html).

Права на русский перевод статьи принадлежат НКО Фонд Айн Рэнд (http://aynrandrf.org/).

Вконтакте

Теги: аренда (https://gorod-812.ru/tag/arenda/), Цительманн (https://gorod-812.ru/tag/czitelmann/)

ВОЗМОЖНО БУДЕТ ИНТЕРЕСНО:



РУССКИЙ МУЗЕЙ ПОСТАВИЛ НА АЙВАЗОВСКОГО (HTTPS://GOROD-812.RU/RUSSKIJ-MUZEJ-POSTAVIL-NA-AJVAZOVSKOGO/)

23.10.2026 (https://gorod-812.ru/2026/10/23/)