

Анализ проекта «Долгосрочной стратегии массового строительства жилья для всех категорий граждан»

Представленный на рассмотрение проект «Долгосрочная стратегия массового строительства жилья для всех категорий граждан» включает основные направления государственной политики в области реализации возможностей по улучшению жилищных условий всеми слоями населения. Значительное повышение рыночной стоимости недвижимости в последние годы и снижение объемов строительства муниципального жилья привело к существенному дефициту доступного жилья для большинства граждан России. Несмотря на внедрение рыночных механизмов финансирования строительства, в частности увеличение доли средств, привлеченных по ипотечным кредитам, показатель доступности жилья (средний срок накопления средств для приобретения жилья в собственность) растет. Очевидно, что увеличение дисбаланса спроса и предложения на рынке жилья и, как следствие, опережающий рост цен на недвижимость обостряют социальную напряженность в обществе. Таким образом, решение жилищной проблемы является актуальной и требует от государства проведения ряда эффективных мер, направленных на преодоление сложившейся ситуации. Приведенный в документе анализ современного состояния рынка жилья еще раз доказывает необходимость принятия основополагающего документа, в рамках которого планируется осуществление долгосрочных мероприятий по созданию условий развития рынка жилья.

Сформулированные в Стратегии основные принципы и задачи государственной политики в данной области, основаны на развитии рыночных механизмов в сочетании с государственной поддержкой отдельных секторов рынка. Поскольку на сегодняшний день ценообразование на рынке жилья определяется опережением платежеспособного спроса с одной стороны и дефицитом предложения недвижимости с другой, основной целью участия государства должно стать обеспечение условий для развития массового строительства доступного жилья для всех категорий граждан, учитывая спрос со стороны социально незащищенного населения. Представленная в документе сегментация рынка жилья отражает сложившуюся в настоящее время структуру спроса и способствует определению механизмов регулирования, как спроса, так и предложения в каждом из сегментов. Между тем, в Стратегии содержится ряд положений, требующих более детального рассмотрения эффективности осуществления предложенных мер. Остановимся на некоторых из них.

- Прогноз развития рынка жилья строится исходя из оптимистичного (приоритетного) сценария, что подразумевает реализацию наиболее

благоприятных условий для достижения намеченных целей. В результате основные показатели, указанные в документе как целевые на конец планируемого периода (2025 г.), являются величинами, зависимиыми от множества исходов событий, а следовательно, снижается вероятность их достижения.

- В Стратегии справедливо отмечено недостаточное финансирование строительства социального жилья. Тем не менее, предполагается, что основная нагрузка по финансированию удовлетворения спроса в данном сегменте останется на муниципальных образованиях. Стоит отметить, что в документе обозначены пути получения дополнительных доходов местных властей, направляемых на увеличение строительства жилья для малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Однако механизмы внедрения предложенных вариантов финансирования вызывают ряд вопросов с точки зрения эффективности их осуществления. Кроме того, законодательная база, определяющая порядок привлечения кредитных ресурсов муниципалитетами в настоящее время, существенно ограничивает их возможности, а следовательно, можно ожидать, что финансирование объектов недвижимости по социальному найму будет осуществляться в недостаточном объеме.
- Представленные в документе подходы по легализации рынка аренды недвижимости (за исключением налогового вычета) сами по себе не решают проблемы увеличения предложения жилья за счет арендуемого. Введение же налоговых вычетов платежей по аренде приведет к удорожанию стоимости предоставляемого в наем помещения, что в свою очередь ограничивает доступ на рынок арендуемого жилья граждан с невысокими доходами.
- Особое внимание необходимо уделить следующим положениям. Во-первых, ограничение бесплатной приватизации с 2010 г., по нашим оценкам, не приведет к существенному росту поступлений в местные бюджеты. В то же время, данная мера ограничит возможности в первую очередь малообеспеченных граждан повысить свое благосостояние и самостоятельно улучшить свои жилищные условия за счет получения недвижимого имущества в собственность. Во-вторых, учет рыночной стоимости жилья при определении налогооблагаемой базы повышает вероятность роста неуплаты налогов и объема деприватизированного жилья, что в свою очередь увеличивает социальную нагрузку на муниципальные бюджеты.
- Стимулирование создания некоммерческих объединений граждан (НОГ) для самостоятельного участия на рынке жилья является малоэффективной мерой,

поскольку специфика строительной отрасли требует привлечения профессиональных участников рынка (девелопера, проектировщика, застройщика и т.д.), что приведет к росту стоимости строительства до рыночных уровней даже при условии предоставления преференций.

- Закрепление на законодательном уровне обязанности муниципалитета финансировать строительство инфраструктуры на осваиваемых участках без обеспечения федеральной поддержки и неразвитом кредитном обеспечении ограничивает возможности муниципальных образований по подготовке территорий под застройку. В то же время предлагаемые механизмы увеличения объемов финансирования строительства социальных и инфраструктурных объектов местными властями (учет рентабельности на вложенный капитал, привлечение кредитных ресурсов и т.д.) ведет к росту затрат на получение земли под строительство и, как следствие, удорожанию самого жилья.

И наконец, ключевой проблемой современного состояния рынка жилья остается неразвитая конкурентная среда, способствующая монополизации рынка (особенно в крупных городах), что приводит к неэффективному ценообразованию. Между тем, в проекте Стратегии данный вопрос не освещен. Согласно исследованиям рынка недвижимости, проведенным в Институте Финансовых Исследований, совокупность рыночных и административных путей воздействия на рынок может существенным образом повысить уровень доступности жилья для широкого круга населения. Более детальный экономический анализ и проработка программы реализации мер, предложенных в Стратегии, в сочетании с такими мерами государственного регулирования как прозрачность механизмов распределения земель, контроль формирования себестоимости строительства, стимулирование снижения затрат, пересмотр налогового законодательства (налог на дорогую недвижимость, льготы на строительство жилья в среднем и низком ценовом диапазоне и т.д.) и др. смогут не только переломить сложившуюся ситуацию на рынке жилья, но и значительным образом повысить благосостояние российских граждан.