

ДОСТУП К ЖИЛЬЮ

Как утверждают специалисты - для трети россиян

10 июня Государственная дума приняла в первом чтении пакет, состоящий из 27 проектов законодательных актов, направленных на формирование в Российской Федерации рынка доступного жилья. Пакет разработан в комиссии Госдумы по вопросам формирования рынка доступного жилья (руководитель комиссии - Георгий Боос), созданной 12 февраля 2004 года по решению генерального совета Всероссийской политической партии «Единая Россия».

НО ВНАЧАЛЕ БЫЛО СЛОВО

И это слово 12 февраля 2004 года произнес Владимир Путин, выступая с программой кандидата в Президенты России на встрече с доверенными лицами. России, сказал Владимир Владимирович, «необходим комплексный пакет законов, который бы запустил рынок доступного жилья». Еще он подчеркнул, что «затягивание решения этих вопросов недопустимо. Правительство должно внести этот пакет уже на весенней сессии». Назвав решение жилищной проблемы «нашей важнейшей задачей», Путин добавил, что «один из наиболее перспективных способов решения этой проблемы - ипотечные кредиты, второй - долгосрочная аренда». Кроме того, продолжал он, «мы не вправе забывать и нужды тех, кто пользуется социальным жильем». «Поддержание его нормального состояния - это обязанность власти», - предупредил Путин.

Законодательная власть немедленно отреагировала: в тот же день генеральный совет «Единой России» создал комиссию по формированию рынка доступного жилья. 10 июня пакет представили депутатам Госдумы, и он, как ожидалось, благополучно прошел первое чтение.

ЦЕЛИ ИХ БЛАГОРОДНЫ

Уже на следующий день после принятия Госдумой вышеназванного пакета событие это широко и бурно обсуждалось общественностью. Не остался в стороне и фонд «Институт экономики города»: на очередном заседании его дискуссионного клуба была заявлена тема «Формирование рынка доступного жилья». Вела заседание президент фонда Надежда Косарева, она же - руководитель рабочей группы Центра стратегических разработок по созданию нормативной базы формирования рынка доступного жилья. Во встрече приняли участие директор Департамента строительства и ЖКХ Министерства промышленности и энергетики РФ Сергей Круглик, вице-президент Российской гильдии риэлторов Константин Апрелев, ведущие специалисты и эксперты в области жилищного строительства, ипотечного кредитования, торговли недвижимостью.

Любопытствующим - в основном это были журналисты - для начала рассказали о стратегической цели формирования в России рынка доступного жилья. Цель проста - нужен рынок жилья, поскольку в России громадное количество россиян нуждается в новых квартирах. По утверждению специалистов, только нуждающихся в улучшении жилищных условий 4,4 млн. семей. Граждан же, просто желающих приобрести новую современную квартиру, несть числа. Чтобы этот рынок действовал, нужны платежеспособный покупатель и дешевые кредиты на длительные сроки. Необходим также четкий и понятный механизм участия государства в поддержке развития и функционирования этого рынка в целом и повышении доступа к нему тех людей, которые нуждаются в такой поддержке.

Этой цели и отвечает пакет законодательных предложений, принятый в первом чтении Госдумой. Как подчеркнул во вступительном слове Сергей Круглик, «произошло уникальное событие: то, что мы называем переходом к рыночным основам в развитии жилищного сектора. И это касается не только жилищного строительства, это касается и такого документа, как Градостроительный кодекс, который предполагает полную переориентацию в поведении муниципальных образований по отношению к своим территориям. Начинает складываться единая программа формирования и развития муниципальных образований, где уже не будет ни «пятен застройки»,



Надежда Косарева

ни теневого распределения земли, ни укрытия и сокрытия от населения планов и дел. В принятом пакете прописаны демократические процедуры, которые повлияют на развитие нашего общества».

КТО МЫ И ЧТО ИМЕЕМ?

Здесь, на мой взгляд, уместно отвлечься от хода дискуссии и напомнить читателям о том, кто сегодня желает улучшить жилищные условия и что представляет собой российский рынок жилья.

Начнем с банальной истины: улучшение жилищных условий было и остается самой приоритетной потребностью жителей России. По данным социологических опросов, в 2003 году впервые с начала экономических реформ жилищно-коммунальные проблемы опередили бесменного «лидера» рейтинга проблем населения - финансовые и материальные проблемы. Сегодня большинство населения страны - 61 процент домохозяйств - не удовлетворены своими жилищными условиями, а ведь это более 80 млн. человек. Каждая четвертая семья проживает в жилье, находящемся в плохом или очень плохом состоянии. Важная сторона жилищной проблемы - социальное неравенство. Высокий уровень расслоения негативно воспринимается обществом, при этом неравенство в жилищных условиях зачастую еще более значимо, чем неравенство в денежных доходах. Приобретение и строительство нового жилья остается прерогативой групп населения с высокими доходами. Реально приобрести новое жилье в кредит могут 10-12 процентов населения России (в развитых экономиках таких 60-70 процентов). Сегодня не могут решить жилищную проблему граждане со средним достатком и даже с доходом выше среднего. Не имея возможности постепенно, по мере роста доходов вкладывать средства в улучшение жилищных условий, люди переориентируются на потребление товаров и услуг, которые несут престижный, но менее значимый характер (дорогие машины, отдых за границей и т.п.). В итоге значительная часть платежеспособного спроса населения работает на импорт. Для граждан же с низкими доходами основным способом решения жилищной проблемы остается социальное жилье.

Средняя обеспеченность жильем в России составляет 20,0 кв. м на человека. В очереди на улучшение жилищных условий стоят 4427,7 тыс. семей, или 8,9 процента от их общего количества. За 2002 год улучшили жилищные условия 229,3 тыс. семей, или 5,2 процента состоящих на учете. Очевидно, что при сохранении таких темпов обеспечения всех, кто состоит сегодня в очереди, потребуется около 20 лет. Обобщая же потребность в жилье составляет 1569,8 млн. кв. м. Удовлетворение этой потребности требует увеличения жилищного фонда на 46,1 процента. За этими цифрами - судь-

бы конкретных людей, разрушенные семьи, не рожденные дети.

Подавляющая часть жилищного строительства финансируется сегодня за счет инвестиций граждан. Практически отсутствуют институты долгосрочного кредитования застройщиков. По данным Банка России за 2001-2002 гг., было предоставлено немногим более 10 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 5 млрд. рублей. Однако в 2002 году объем выданных кредитов удвоился по сравнению с 2001 годом, в 2003 году происходило дальнейшее увеличение темпов роста. Но самое главное то, что на рынке жилья во многих регионах России даже существующий ограниченный платежеспособный спрос населения превышает предложение жилья - отсюда рост цен на квартиры как на первичном, так и на вторичном рынке жилья, увеличение разрыва между средней ценой жилья на первичном рынке и средней стоимостью строительства (с 1,66 в 1996 году до 2,03 - в 2003 году).

Между тем среди домохозяйств, имеющих потребность в улучшении жилищных условий, 5,3 процента располагают средствами, достаточными для приобретения желаемого жилья по текущим ценам, еще 15 процентов могли бы приобрести жилье, получив кредит в размере недостающих средств. Таким образом, 20,3 процента домохозяйств, нуждающихся в улучшении жилищных условий, потенциально могут приобрести жилье за счет собственных или заемных средств. Общий спрос населения на жилищные кредиты по условиям 2003 года оценивался примерно в 1,1 трлн. руб.

По данным опросов населения, 34,7 процента домохозяйств готовы улучшить жилищные условия самостоятельно и еще 26,3 процента готовы это сделать, но нуждаются в какой-либо помощи государства.

В сложившихся условиях рынок жилья неумолимо требует комплексного решения проблемы платежеспособного спроса населения путем развития различных форм жилищного кредитования и адекватного увеличения объемов предложения жилья путем увеличения жилищного строительства и повышения жилищной мобильности. (Кстати, в странах с развитой рыночной экономикой показатель жилищной мобильности в 2-4 раза выше, чем сегодня в России.) Это позволит за счет одной вновь построенной квартиры «по цепочке» улуч-

шить жилищные условия 4-8 семьям по сравнению с сегодняшним уровнем (не более чем двум).

ПОЧЕМУ ТАК ЖИВЕМ?

Каковы же основные проблемы, требующие первоочередного решения?

Прежде всего, как уже было сказано, в России крайне низкий уровень доходов и накопления граждан. Слабо развит институт долгосрочного жилищного кредитования. Высоки процентные ставки - они снижают доступность жилищных кредитов и являются не только финансовым, но и психологическим ограничением. В свою очередь, высокие кредитные ставки ипотечного жилищного кредитования вызывают высокими рисками в этом секторе услуг - в частности, сложно взыскать заложенное жилье. Тормозит процесс административное вмешательство органов опеки и попечительства в процессе кредитования. Есть риск утраты титула на жилье и многое другое. Высоки издержки по совершению сделок на рынке жилья и ипотечного жилищного кредитования населения, длительна и дорогостояща процедура государственного учета и регистрации прав и сделок на рынке жилья и ипотеки. Отсутствует открытая информация об объектах недвижимости. Нет кредитной истории заемщиков, что влечет за собой высокие риски и затраты на оценку кредитоспособности заемщика и предоставление кредита. Мешает процессу низкий уровень легальных доходов граждан и существенная доля «теневых», или «серых», доходов. Крайне низко доверие населения к банковской системе - отсюда нежелание накапливать деньги в банках и брать ипотечные кредиты. И, наконец, люди в большинстве своем не избавились еще от страха потерять работу, лишиться жилья, от неуверенности в действенности и надежности рыночных механизмов.

С другой стороны, рынок доступного жилья медленно развивается из-за низких темпов жилищного строительства, высоких цен на квартиры, ограниченности и труднодоступности земельных участков под жилищное строительство, слабости инженерно-коммунальной инфраструктуры, высокого уровня монополизации и административного вмешательства на рынке жилищного строительства.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

На решение этих проблем и направлен комплекс вышеназванных законодательных мер. Его реализация, по мнению разработчиков, обеспечит необходимые условия для внедрения предлагаемой модели рынка доступного жилья.

ЧТО ПРЕДЛОЖЕНО?

Самым крупным нововведением можно считать новую редакцию Жилищного кодекса, который превратит квартиры в обычный товар, освободив процедуру их продажи от разнообразных нелепых ограничений, а также разделит жилье на три группы: социальное, используемое по коммерческому найму и находящееся в собственности граждан и юридических лиц. Градостроительный кодекс призван стимулировать увеличение предложения на рынке недвижимости. Правда, столичной недвижимости, похоже, нововведения коснутся не скоро, поскольку в столице спрос на жилье слишком высок. Предлагаемые меры, по мнению их авторов, сделают прозрачным механизм доступа компаний на строительный рынок - например, через обязательные открытые аукционы, а также снимут лишние административные барьеры, ограждая застройщиков от обременительных поборок. К примеру, сейчас, прежде чем рабочие выйдут на стройплощадку, их начальству приходится получить (в Москве) около 140 подписей от различных инстанций. После принятия Градостроительного кодекса их количество вряд ли составит более полтора десятков. Рост предложения при этом останет безудержный рост цен на недвижимость.

Для развития спроса на жилье предлагается облегчить доступ граждан к ипотеке и создать налоговые послабления. На ипотечный рынок открыт доступ и страховым компаниям, защищающим банковские риски, - это позволит людям получать больший кредит на оплату выбранного ими жилья: первоначальный взнос уменьшится с 30, как это происходит сегодня, до 10 процентов, а 20 процентов суммы будет гарантировать страховщик. Естественно, на кредит смогут рассчитывать только те люди, которые имеют пусть и небольшой, но твердый заработок. Среди налоговых новаций - предложение освободить юридические лица от уплаты НДС в тех сделках, где они перепродают купленные у физических лиц квартиры.

ЕЩЕ РАЗ О СЛЕЗЕ РЕБЕНКА

Но вернемся в дискуссионный клуб, где нам доходчиво объясняют нюансы новаций.

Итак, рынок жилья предлагается сделать доступным для широких масс. Но все-таки что кроется за словом «доступное»? Четкого ответа на этот вопрос, оказывается, нет. - Регионы спрашивают: не можете ли дать нам правовое толкование термина «доступное жилье»? - призналась Надежда Косарева. - Не можем. Ни в одном из 27 законов этот термин не употребляется. Иногда под словом «доступное» понимается «дешевое». Это не так. Перед нами не программа строительства дешевого жилья, как это было в хрущевский период. В слово «доступное» вкладывается экономический смысл: такое жилье по своей цене и своему качеству должно соответствовать платежеспособному спросу людей. «Доступное» - несет еще один смысл: между человеком с его доходами, накоплениями и желаниями и рынком жилья должны быть такие институты, которые бы позволяли приобрести это жилье без вмешательства государства...

Но как быть с теми, чьи доходы не позволяют прийти на рынок доступного жилья? Предлагаемая модель оставляет за государством и органами местного самоуправления задачу обеспечения жильем малоимущих и других установленных законом категорий граждан (речь идет о жилье социального использования).

- Для каждой группы населения свои условия, - уточняет Надежда Борисовна. - Но главное, чтобы для большей части населения - со средними доходами и выше - приобретение жилья было доступным. Поэтому второе слово в нашей теме - «Формирование рынка доступного жилья» - несет большую нагрузку: рыночные институты позволяют нормальному человеку за