

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В РОССИИ

Обеспечение жильем населения должно быть доминантой в социальной политике любого государства, определяющей воздействие на уровень жизни населения. Жилище, как и продукты, одежда, является одним из условий нормальной жизни человека.

В современной России обеспеченность жильем растет в значительной мере за счет уменьшения численности населения — на 1,85% в 2003 г. по сравнению с 1998 г. Износ жилищного фонда в стране составляет 70–75%, 40 млн. человек проживают в неблагоустроенных домах, 4,16 млн. — в ветхом и аварийном жилье. При этом ввод нового жилья не перекрывает старение жилищного фонда. Если в 1995 г. ветхий и аварийный фонд составлял 37,7 млн. м², то в 2002 г. — 87,8 млн. м². При этом 20% всего жилищного фонда нуждается в переоборудовании и реконструкции, а в малых городах 50% домов не имеют инженерного обеспечения. В улучшении жилищных условий в той или иной мере нуждается 80% населения страны [1].

Вместе с тем исследования показали, что реальный платежеспособный спрос населения на рынке недвижимости значительно ниже потенциального. Это связано с тем, что, несмотря на наблюдаемый в последнее время рост доходов, общий уровень жизни населения остается низким. Важной проблемой при этом остается снижение себестоимости строительства. В среднем по стране цена жилья выше себестоимости в 1,89 раза. Вследствие нехватки предложения жилья на первичном рынке цены искусственно завышены, что отражается на вторичном рынке.

Как заявил независимый аналитик рынка недвижимости Сергей Стерник, у роста цен на жилье в России есть объективные причины. «Сейчас имеется великолепная конъюнктура по продаже нефти. И сверхдоходы этой отрасли попадают на рынок недвижимости», — объясняет аналитик. «Нет конкурентных отраслей, например, рынку недвижимости Москвы, — продолжает Стерник. — Этот рынок несет в себе ряд функций — рынка сбережений, рынка альтернативных инвестиций и имеет свойство повышенного спроса. Феномен этого рынка в том, что спрос не понижается даже при повышении цены» [2].

Однако Спикер Госдумы Борис Грызлов считает: «Законы направлены на более эффективное строительство жилья. За счет интенсификации строительства можно существенно уменьшить стоимость квадратного метра при покупке жилья» [2].

Считается, что именно снижение ставок по ипотечным кредитам стало одной из причин роста цен на жилую недвижимость — банки снижают ставки по ипотеке, вводят программы рефинансирования, делая, таким образом, жилье все более доступным для населения России. Конечно, говорить об абсолютной доступности покупаемой недвижимости еще слишком рано, но первые шаги к этому, безусловно, делаются.

Однако все эти безусловные меры, пока лишь увеличивают спрос, а вместе с ним и цены. Многие эксперты полагают, что рост либо остановится, либо ему на смену придет спад на рынке. Действительно, по некоторым данным, рентабельность строительного бизнеса зашкаливает за 200, а то и за 400%. Эти цифры возникают, если принять на веру себестоимость строительства в 300–500 долл. за м².

Что касается прогнозов на будущее, то, по мнению аналитиков, стабилизация рынка будет продолжаться. Возможно, увеличится объем предложения, прежде всего за счет начала продаж квартир в объектах, которые были до сих пор заморожены. Сохраняется интерес к крупным площадкам: прежде всего, рост числа новых элитных кварталов будет осуществляться за счет реконструирования промышленных зон.

После того, что произошло на рынке в течение 2006 г., такого же стремительного роста цен уже никто не ожидает. «Нет, – считает Елена Дранченко, вице-президент Российской гильдии риэлторов, – Вероятность того, что рынок стабилизируется, составляет приблизительно 60%, 25% – за то, что цены пойдут вверх, и 15% – что они будут падать» [3].

Предпринимаемые государством меры по обеспечению жильем населения необходимы и оправданы. В целом в 2006–2010 гг. будут выполнены государственные обязательства по обеспечению жильем 1323 тыс. семей, что составляет 18,6% общего количества нуждающихся в улучшении условий жилья (выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категории граждан, установленных Федеральным законодательством, и молодых семей) [1].

На сегодняшний день в стране так и не сложилась четкая система ипотечного жилищного кредитования. Но важным этапом, закладывающим организационные основы ее функционирования, явилось создание (в качестве оператора вторичного рынка ипотечных кредитов) Агентства по ипотечному кредитованию, которое заключило договоры с 78 субъектами Федерации. Учитывая экономические особенности России, необходимо вести параллельное развитие одноуровневой и двухуровневой моделей ипотечного кредитования.

Создание ссудо-сберегательных касс расширит круг участников ипотечной системы и будет способствовать вовлечению сбережений населения в данную сферу. Одноуровневая модель ипотечного рынка имеет определенные преимущества. Она менее подвержена колебаниям финансового рынка, минимизирован кредитный риск банка, так как вкладчик проходит две стадии (сбережения и получения кредита), невысокие процентные ставки по ипотечным кредитам, более привлекательным для населения, поддерживается баланс активов и пассивов банков.

Государство должно оказать поддержку в создании и развитии ссудосберегательных касс. Необходимо скорейшее принятие закона о ссудосберегательных кассах как специализированного финансово-кредитного учреждения. Государству надо проводить протекционистскую политику для поддержания этих банков. Нужна государственная поддержка на стадии накопления по сберегательному счету в виде премий, а на стадии погашения должны быть разработаны налоговые льготы участникам системы ссудосберегательных касс, которые помогут погасить ссуды и проценты по ней.

Все эти меры будут способствовать поощрению стремления населения осуществлять долговременные накопления. При этом сумма дотаций должна устанавливаться дифференцированно, в зависимости от уровня доходов, суммы вклада и срока накопления. Ипотека должна стать инструментом экономического роста государства и решения главной социальной задачи — обеспечения населения жильем.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Лазарова Л. Особенности подхода к жилищной политике //Экономист.2006.№10.С.72-78.
2. http://news.bbc.co.uk/hi/russian/russia/newsid_3711000/3711597.stm.
3. <http://www.nmls.ru/content/view/16/4/>.