

ЗАДАЧИ СТИМУЛИРОВАНИЯ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ

Рассматриваются прямые и косвенные формы государственного регулирования рынка жилья, варианты развития жилищного рынка, соответствующие различным методам проведения социальной политики, что позволяет определить вероятные направления изменения спроса и цен на жилье. Классифицированы задачи увеличения спроса и предложения жилья в российской экономике.

Принятие решений об инвестициях в жилье на макроуровне основывается не только на состоянии жилищного рынка, но также на состоянии отраслей, обеспечивающих его ресурсами. Эти решения должны способствовать достижению целей повышения уровня жизни страны в целом и не должны противоречить целям экономических субъектов в частности. В плановой централизованной системе управления экономикой инвестиционно-строительная деятельность представляла собой процесс использования государственных капитальных вложений для создания государственной же собственности. Основным инвестором было государство, в задачи которого входило изъятие средств у предприятий и перераспределение их в централизованном порядке [1. С. 43].

Развитие жилищной сферы в современный период возможно лишь на основе формирования нового хозяйственного механизма, ориентированного на широкое использование экономических рычагов и стимулов, сочетание рыночных и нерыночных методов управления, а также на максимально полный учет интересов потребителей.

Формы государственного регулирования жилищного рынка можно разделить на прямые и косвенные.

Прямые формы воздействия осуществляются через покупку государством благ на уровне бюджетных расходов центрального правительства страны, региональных и местных органов власти, а также через предприятия, находящиеся в государственной собственности; через правовое регулирование деятельности, прав и обязанностей субъектов на рынке жилья; определением направлений жилищной политики государства. Формально, т.е. юридически, строительный комплекс функционирует в сфере общественных отношений, регулируемых на уровне государства субъектом Российской Федерации, а на уровне территории – органом местного самоуправления [2]. Действующей структурой федеральных органов исполнительной власти предусмотрен Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

К стратегическим задачам, решаемым на федеральном уровне прямыми методами, можно отнести:

- выбор целей жилищной политики и определение путей их достижения;
- регулирование деятельности участников жилищного рынка, финансируемых из государственного бюджета;
- контроль соблюдения в стране законодательства, действующего в жилищной сфере;
- проведение экспертизы проектов развития городов и населенных пунктов в целях решения демографических и социально-экономических проблем.

Кроме того, государство должно решать также задачи:

- привлечения средств домохозяйств и хозяйствующих предприятий для инвестирования в жилищную сферу;

- расширения доступности жилья;
- обеспечения безопасности инвестиций в жилье;
- контроля над жилищным потреблением путем установления стандартов для субсидируемого жилья.

Эти задачи решает каждая страна в разное время теми или иными методами. В России поставлена задача в долгосрочной перспективе (после 2010 г.) обеспечить устойчивое функционирование жилищного сектора, которое позволит удовлетворять жилищные потребности населения без существенного участия федерального центра и привлечения значительных объемов бюджетных средств [3]. Государственные вложения должны концентрироваться на решении приоритетных для региона задач социально-экономического развития (в основном на объектах непроектной и социальной сферы) и выступать в качестве катализатора для привлечения частных инвестиций (в случае смешанного финансирования).

Ведущая роль в осуществлении преобразований в жилищной сфере должна принадлежать территориальным системам. Это обуславливается тем, что в рыночных условиях хозяйствования территориальные органы управления имеют возможность определения экономических приоритетов развития территорий с учетом государственных и региональных интересов.

В настоящее время в странах как с развитой, так и развивающейся экономикой характерна ориентация на передачу на региональный уровень существенного количества государственных функций управления инвестиционной деятельностью, в том числе и в жилищной сфере. На региональном и местном уровнях управления инвестициями в жилищную сферу решаются вопросы финансирования местных целевых программ, разработки местных нормативно-правовых актов, планирования основных направлений городской застройки, создания условий для жилищного строительства и др.

Таким образом, в федеральном законодательстве должны формулироваться фундаментальные принципы правового регулирования жилищного рынка, а в региональном – отражаться основные подходы, формы и методы этих положений на территориальном уровне.

Косвенное воздействие государства на инвестиционные процессы в жилищном строительстве происходит через функции регулирования и стимулирования. Регулирование общего объема частных капиталовложений осуществляется через политику ссудного процента, кредитную, налоговую и амортизационную политику. Эти методы регулирования являются основными для всех инвестиционных процессов, особенно в

периоды спада экономики. Рассмотрим, как эти методы могут быть использованы в инвестиционном процессе на рынке жилья.

Налоговые льготы стимулируют увеличение инвестиций в двух направлениях: льготы производителям услуг жилищной сферы стимулируют их предложение (например, освобождение продукции и услуг жилищного рынка от налога на добавленную стоимость), льготы потребителям услуг (инвесторам) увеличивают спрос на жилье (например, льготы населению по налогу на доходы физических лиц по расходам на приобретение и строительство жилья, доходам от продажи жилья). Изменение ставки налога на имущество может иметь двойное действие: с одной стороны, ее снижение может увеличить интерес к инвестициям в жилье, т.к. снижаются расходы на его содержание; с другой стороны, хотя рост ее приведет к снижению доходов от использования жилья в коммерческих целях, это может привести к падению цен на него. А это в свою очередь может стимулировать спрос на жилье.

Применение ускоренной амортизации жилья вряд ли будет иметь большое влияние на его спрос и предложение, т.к. это прежде всего фактор снижения налогооблагаемой прибыли, применяемый хозяйствующими субъектами. Конечными потребителями жилья являются домохозяйства, для которых это не имеет значения (если они инвестируют в жилье не в коммерческих целях). Однако как метод регулирования предложения на рынке жилья ускоренную амортизацию можно рассматривать применительно к основным средствам строительных организаций.

Налоговые льготы населению на жилищное строительство являются специфическим методом стимулирования жилищного рынка. Еще одним специфическим методом его стимулирования является государственное субсидирование и социальная поддержка населения.

Законодательством Российской Федерации определены некоторые категории граждан, обязательства по обеспечению жильем которых взяло на себя государство. Государственное регулирование посредством субсидирования населения осуществляется на макроуровне и имеет большое значение для развития всего рынка жилищного строительства. Этот процесс может влиять на сдвиги в поведении, возможностях и интересах экономических субъектов и на их мотивацию, повышает спрос на жилье. Особенно важным является вопрос о выборе направления субсидирования в строительстве жилья и частичного финансирования отдельных слоев населения [4. С. 46].

Субсидирование строительства жилья социально приемлемого качества (удовлетворяющего минимальным социальным стандартам) вызовет увеличение спроса на него, и в дальнейшем возможны следующие варианты развития жилищного рынка недвижимости:

– предложение жилья этой категории увеличится, и из-за этого возможно уменьшение строительства жилья среднего уровня (при неизменной мощности строительных организаций). Это может привести к увеличению цены жилья среднего качества, что снизит доступность его для некоторой части населения. Последнее в свою очередь дополнительно увеличит спрос на жилье социально приемлемого качества, а следовательно, и

цены на него, снижая доступность и этой категории жилья. Таким образом, для того чтобы не ухудшалась общая ситуация с доступностью жилья при субсидировании строительства жилья социально приемлемого качества, необходимо, чтобы строительство жилья среднего качества не уменьшалось. Для этого необходимо развивать как саму строительную отрасль, так и сопутствующие ей отрасли;

– если же строительство жилья средней категории останется на прежнем уровне, то цены не изменятся на всех рынках жилищного строительства;

– строительство жилья социально приемлемого качества не претерпит изменений, что при повышенном спросе вызовет увеличение его стоимости, а это, в свою очередь, может вызвать рост цен на жилье среднего уровня и сделает его еще более недоступным для некоторой части домохозяйств.

Рассмотренные варианты показывают, что данный вид государственного вмешательства является нерациональным, т.к. не стимулирует строительство жилья среднего качества. В целом произойдет ухудшение структуры жилищного фонда за счет увеличения доли жилья социально приемлемого качества в общем объеме жилищного фонда. Кроме того, субсидирование строительства этого вида жилья, на наш взгляд, представляется неэффективным социально, т.к. не удовлетворяет социальный спрос на жилье.

При субсидировании строительства жилья среднего качества возможны следующие варианты развития событий:

– предложение этого вида жилья может увеличиться за счет возросшего из-за субсидирования спроса. В этом случае стоимость квартир среднего качества останется прежней (или изменится незначительно), а спрос на жилье социально приемлемого качества может упасть, что соответственно вызовет снижение его цены. Таким образом, повысится доступность жилья не только для людей со средними доходами, но и для малоимущих слоев населения. Избыточное же количество ветхого или низкокачественного жилья может быть ликвидировано, и поэтому освободится место для строительства более качественного жилья, что увеличит предложение и на рынке;

– в отличие от первого варианта развития, цены на жилье социально приемлемого качества не изменятся на рынке первичного жилья, хотя возможно некоторое снижение стоимости жилья на вторичном рынке за счет расширения первичного;

– возможна ситуация, когда при возросшем спросе на жилье среднего качества его предложение останется на прежнем уровне. Тогда вырастет стоимость таких квартир, что, в свою очередь, может увеличить спрос на жилье более низкого качества и вызвать рост его стоимости, тем самым сделав его еще более недоступным для населения с низкими доходами.

Рассмотренные варианты показывают, что субсидирование строительства жилья среднего качества позволит качественно улучшить структуру жилищного фонда. Однако для этого необходимо увеличение совокупного предложения жилья. Таким образом, для того чтобы увеличение спроса на жилье не привело к увеличению цен на него и снижению его доступности, необходимы меры по стимулированию предложения жилья.

Основным инструментом реализации жилищной политики государства на современном этапе является Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 гг. Однако в данное время на эту программу выделяется не более 1% федерального бюджета.

Важнейшими функциями управления жилищной сферой служат прогнозирование и планирование, регулирование, организация и контроль. Предлагаемый программой механизм управления базируется на следующих положениях:

- ориентация на различные формы финансирования: централизованные и децентрализованные финансовые ресурсы;
- приоритет социальных, региональных и муниципальных интересов над отраслевыми, ведомственными и локальными;
- ориентация на различные формы собственности в жилищном секторе, включая муниципальную, коллективную и частную;
- децентрализация управления;
- антимонопольная политика в жилищной сфере;
- разделение функций заказчика и подрядчика, привлечение в строительство и эксплуатацию жилья подрядных организаций на договорной основе;
- привлечение населения к активному участию в жилищной сфере.

Создание рыночного механизма в сфере воспроизводства жилищного фонда требует формирования конкурентной среды, условий, приемлемых для инвесторов и бизнесменов, регулирования развития рыночных отношений в жилищной сфере, защиты населения с низкими доходами. Также необходимо реформирование государственной системы субсидирования населения в жилищной сфере. Однако реформы не будут способствовать развитию экономики, если не будут созданы стимулы для повышения нормы сбережений населения. В условиях высоких темпов инфляции переориентировать так называемый «денежный навес» с потребления на накопление можно только с помощью дополнительного стимулирования сбережений. Одним из наиболее привлекательных для домохозяйств являются сбережения для улучшения жилищных условий. При этом стимулирование сбережений на покупку жилья может не только не увеличить темпы инфляции, но и, наоборот, снизить их за счет снижения доли текущего потребления.

Все рассмотренные методы регулирования влияют прежде всего на экономический интерес субъектов жилищного рынка на микроуровне, меняя тем самым спрос и предложение. В целом все задачи, связанные с проблемами воспроизводства жилищного фонда, можно условно разделить на две взаимосвязанные группы – стимулирование спроса и стимулирование предложения в жилищной сфере [5. С. 99] (рис. 1).

Стимулирование спроса возможно через увеличение способности потребителей к приобретению жилья, изменение демографической ситуации (как за счет естественной, так и за счет механической миграции населения), улучшение социальной обстановки и т.д. Этому может способствовать увеличение покупательской способности и изменение экономического интереса инвесторов.

Увеличение покупательной способности, в свою очередь, возможно при увеличении сбережений потенциальных инвесторов, которое может быть вызвано увеличением их доходов; развитии жилищного кредитования, которое в данный момент недоступно для основной массы населения; экономическом стимулировании инвестирования в жилье через оптимизацию системы налогообложения инвестиций в жилье и субсидировании; снижении стоимости 1 кв. м жилья.

Снижение стоимости жилья для покупателя возможно следующими способами:

- увеличение объемов строительства таким образом, чтобы темпы увеличения строительства превышали темпы снижения прибыли строительных организаций на 1 кв. м;
- снижение транзакционных издержек рынка жилья;
- снижение затрат строительных организаций на строительство жилья.

Однако в данный момент не приходится говорить ни о снижении затрат на строительство жилья, ни даже об их стабилизации. Факторы, которые могут повлиять на повышение себестоимости жилья, – это плохое состояние инженерных сетей, чей запас мощностей будет исчерпан уже в ближайшие годы, дальнейший рост цен на энергоносители, а также плохое законодательное стимулирование застройщиков, которое усложняет процедуры, связанные с возведением жилых домов. Например, Закон «О долевом участии в строительстве» укрепляет права дольщиков и увеличивает ответственность застройщика, что ведет к увеличению рисков строительства для застройщика [6]. Риски должны адекватно компенсироваться инвестиционной привлекательностью проекта – это экономический закон. Это означает, во-первых, выбор застройщиком наиболее прибыльных (и совсем не обязательно социально значимых) проектов и отказ от менее прибыльных. Значит, часть домов, которые могли бы быть потенциально построены, не будут построены в силу этого фактора. Во-вторых, банковские кредиты для застройщиков станут дороже в силу большей рискованности проектов. Это также ведет к росту себестоимости строительства. Исходя из перечисленных выше факторов, можно прогнозировать постоянный рост себестоимости строительства жилья, опережающий как рост цен на недвижимость, так и рост доходов населения.

При увеличении доходов увеличиваются и потребности субъектов (в том числе и в жилье более высокого качества). Когда уровень сбережений домохозяйства достигает определенного размера (различного для разных домохозяйств, определяемый уровнем потребностей, склонностью к сбережению и т.д.), оно инвестирует свои накопления и в итоге становится собственником какого-либо имущества (в том числе жилья), на основе которого может получать доход в явном или неявном виде.

Государство может повлиять на увеличение уровня доходов домохозяйств через увеличение минимальной заработной платы, снижение налогов на доходы (как доходов от оплаты труда, так и по другим видам активов).

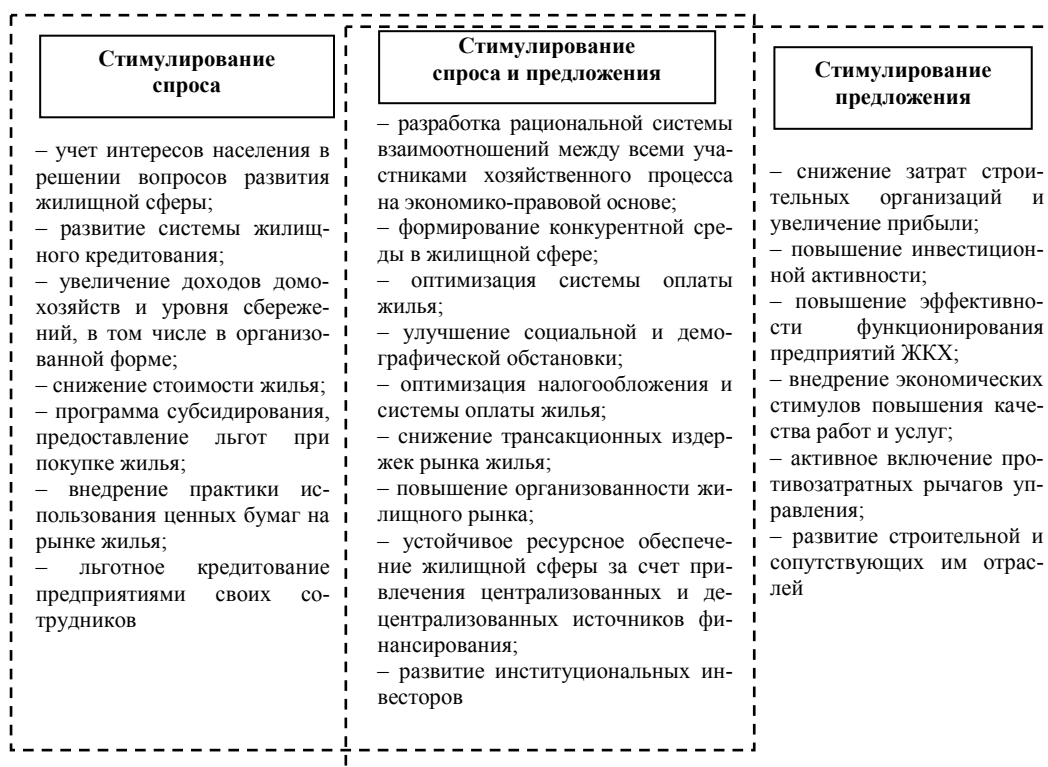


Рис. 1. Классификация задач увеличения спроса и предложения жилья

Стимулирование предложения, т.е. увеличение объемов строительства, возможно при повышении инвестиционной активности и, как следствие, увеличении прибыли строительных организаций. Этому будет способствовать снижение затрат на строительство нового жилья и реконструкцию старого (что возможно, на наш взгляд, только в краткосрочной перспективе в связи с общим процессом инфляции) и (или) превышение роста доходов строительных ор-

ганизаций (объемов строительства жилья) над ростом их расходов. Увеличение объемов строительства осуществимо только при увеличении финансирования со стороны всех хозяйствующих субъектов, в том числе и домохозяйств [7]. Таким образом, на увеличение спроса и предложения на жилищном рынке влияют одни и те же факторы, и выполнение этих задач должно осуществляться посредством государственного регулирования.

ЛИТЕРАТУРА

1. Соколов П. Развитие инвестиционно-строительной деятельности в России // Инвестиции в России. 2002. № 6. С. 40–45.
2. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации // Федеральный закон №154-ФЗ от 28.08.95.
3. О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2002–2010 годы. Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. № 675.
4. Печатникова С.М. Как управлять процессами на жилищном рынке // Менеджмент в России и за рубежом. 2004. № 4. С. 46–47.
5. Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы. М.: ИНФРА-М, 2001. 260 с.
6. Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 «О долевом строительстве».
7. Подопригора И.В., Золотарева Г.А. Особенности инвестиционной политики на рынке жилья // Инвестиции в России. 2006. № 1. С. 16–20.

Статья представлена научной редакцией «Экономика» 24 декабря 2007 г.