

### Раздел III Финансы, денежное обращение, инвестиции

ГОРЮШКИН А.А.  
ИЭОПП СО РАН, Новосибирск

#### МОДЕЛИРОВАНИЕ ВЛИЯНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ МЕР НА ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ НАСЕЛЕНИЮ

Сегодня рынок жилья в России не способен обеспечить доступным жильем большинство нуждающегося в нем населения. Так коэффициент доступности жилья, используемый в качестве одного из целевых показателей ФЦП «Жилище» и показывающий, за какое количество лет в среднем можно приобрести стандартную квартиру площадью 54 кв. м. при полном направлении заработной платы, вот уже несколько лет не снижается ниже планки в 10 лет (колеблется от 11 до 15 в целом по стране). В то же время за рубежом соответствующий показатель достигал до 2008 г. 4-6 лет. Хотя методология расчетов в нашей стране и за рубежом разнится, но одним лишь этим не объяснить такое расхождение. Очевидно, что существенное влияние на столь высокую разницу коэффициента оказывают относительно низкие доходы существенной части нуждающегося в жилье населения, высокие цены жилья и ставки процента по ипотеке, особенности финансирования строительства и др.

Государство имеет несколько различных рычагов воздействия на рынок жилья. По направлениям воздействия их можно разделить на два типа: направленные на расширение рынка и направленные на изменение его структуры, перераспределение жилья. На предложение и общий размер рынка государство влияет, упрощая процедуры оформления земельных участков для застройщиков; вводя или отменяя разные законодательные ограничения деятельности строительных организаций и т.п. На объем и структуру спроса государство влияет через налоговую политику, вводя специальные налоги на недвижимость, через кредитную политику, меняя ставки рефинансирования или реализуя программы, предусматривающие либо компенсацию части процентной ставки по ипотеке, либо предоставление адресных субсидий, а также реализуя и расширяя программы аренды муниципального жилья.

Для оценки эффективности государственных мер, направленных на повышение доступности жилья нуждающемуся населению, в федеральных программах применяется такой показатель, как доля семей, имеющих возможность приобретения жилья за счет собственных и заемных средств. Сравнение показателя с его базовым значением (при

отсутствии мер государственной помощи) позволяет определить эффективность той или иной меры. Однако при расчете используется усредненные показатели доходов населения, которые по оценкам некоторых экспертов существенно превышают медианные значения и приводят к завышению коэффициента доступности. Если же при оценке эффективности учитывать распределение доходов населения (например, данные, используемые при построении кривой Лоренца), то это может позволить существенно повысить точность оценки доступности жилья.

Именно на основе такого подхода автором были проведены расчеты эффективности государственных программ, которые показали следующее:

1. Субсидирование процентной ставки по ипотеке и первоначального взноса практически не способствуют реальному повышению доступности жилья населению, так как лишь малая часть нуждающегося в жилье населения оказывается включенной в госпрограммы. Поэтому доля семей, получивших в результате работы этой программы возможность приобрести жилье, в целом по стране увеличивается лишь на 2-3%.

2. Интересные и позитивные результаты показывает расширение первичного рынка жилья за счет упрощения процедуры оформления земельных участков для застройщиков, что позволило повысить долю семей, получивших возможность приобрести жилье, на 8%. В то же время применение подобных рычагов зачастую наталкивается на административные барьеры, поэтому они практически не используются.

3. Наибольший эффект показало предоставление государственного жилья в аренду (до 30%). Конечно, аренду нельзя в полной мере назвать решением жилищной проблемы (приобретение жилья в собственность), ведь многие семьи хотят иметь собственное, а не арендное жилье. Однако, проживая в приемлемых жилищных условиях, арендаторы должны иметь возможность накапливать средства на приобретение другого собственного жилья либо на выкуп занимаемой арендной квартиры. В этой связи при оценке эффективности данного рычага особого внимания требует установление такого размера арендной платы, который в зависимости от условий договора аренды (с правом или без права выкупа занимаемого жилья) с учетом динамики цен на рынке жилья, ставок на рынке ипотечных кредитов, наличия излишней ликвидности в экономике позволил бы семье решить жилищную проблему.

Представляется, что госаренда жилья может стать наиболее перспективной и эффективной мерой повышения доступности жилья населению, и именно в данном направлении, на наш взгляд, требуется сегодня сосредоточение усилий государства.