

Немецкий прототип

Послевоенный проект обеспечения граждан ФРГ жильём мог бы стать основой нацпроекта.

Эксперты уже поставили диагноз нацпроекту «Доступное жильё». Проваливается. Система мер, направленная на стимулирование спроса на жильё, оказалась выгодной строителям и инвесторам, зарабатывающим на росте цен на недвижимость, но отнюдь не населению. По мнению председателя правления Байкальского банка Сбербанка России Максима Полетаева, сделать жильё доступным можно, поменяв идеологию проекта, сконцентрировав ресурсы государства на увеличении предложения квартир, начав строительство домов социального найма или открыв отечественный строительный рынок для иностранных игроков. В настоящее время банкир готовит к публикации работу «Опыт государственного регулирования жилищного рынка в рамках реализации национального жилищного проекта в ФРГ и возможности его применения в современной России». Это результат исследования, проведённого им в течение полугода. Насколько рецепт решения жилищной проблемы, придуманный немцами шестьдесят лет назад, может быть применим к российской действительности?

Рецепт доступного жилья

Сегодня в нашей стране рынка жилья нет. Это хорошо видно по Иркутской области. В самом начале этого года региональные власти заявили, что в Иркутске уже нет ни одной свободной квартиры со сроком сдачи в 2007 году. Если человек захочет купить квартиру в новостройке, он её не найдёт. Тем не менее наши чиновники говорят, что весь Запад решает жилищную проблему посредством ипотечного кредитования, и вопреки здравому смыслу вводят рыночные способы регулирования там, где рынка нет.

Ситуация в России на этапе начала реализации нацпроекта «Доступное жильё» была очень похожа на то, что происходило в послевоенной Германии. Жилищная политика стала ключевой для первых трёх правительств ФРГ. В 1949 году там были приняты первые законы о жилье. На тот момент 50% населения нуждалось в крыше над головой. Власти заявили: в ФРГ социальная рыночная экономика. Но это не означало, что государство даст денег половине граждан на покупку жилья. Хотя бы потому, что покупать тогда было нечего. Германия принялась строить жильё. За основу была взята идеология: сначала строим рынок, а потом вводим рыночные способы его регулирования.

Механизмы стимулирования спроса на жильё в виде той же, например, компенсации процентной ставки по ипотечному кредиту появились много позже, после того, когда количество квартир примерно сравнялось с количеством семей. А до этого действовала прямая поддержка государством строительной отрасли. Причём ФРГ, получившая по плану Маршала миллиарды долларов, не ставила задачу обеспечить население собственным жильём, надо было просто обеспечить население жильём. Государство не гарантировало немцам собственную квартиру. Оно гарантировало социальное жильё. Были разработаны его стандарты: площадь — не более 65 квадратных метров, все удобства, при этом оплата социальной аренды была достаточно низкой. Правда, немецкая семья получала социальное жильё при совокупном семейном доходе ниже определённого уровня. Таким образом, в Германии изначально начали строить жильё для широких слоёв населения.

Спасительный наём

Наша программа «Доступное жильё», особенно применительно к Иркутску, рассчитана на людей, которые итак живут в достатке. Как можно говорить о доступности жилья при средней цене за квадратный метр 42 тыс. рублей? При реализации проекта «Образование» путём титанических усилий зарплату отдельных учителей удалось дотянуть до 10 тыс. рублей в месяц. То есть учитель может за четыре месяца скопить деньги на покупку одного квадратного метра жилья. Надо признать, проект «Доступное жильё» в регионе близок к провалу. Ведь на свою заработную плату большинство населения не может купить и квадратного метра.

В России ситуация такова, что доступность жилья не может обеспечить и аренда. Рынка аренды жилья также

не существует. У нас нет ни одного закона, который его бы регулировал. В Германии законы об аренде жилья возникли вместе с первыми жилищными нормативными актами. В законах определялись принципы заключения и расторжения арендных договоров, определения арендной платы. В ФРГ до сих пор имеется лишь четыре случая, по которым может быть расторгнут арендный договор. Более того, в годы становления послевоенного рынка жилья в Германии, в период страшного дефицита жилья, собственники, желающие сдать комнаты, не могли это сделать самостоятельно. Владельцы жилья, не пострадавшего во время бомбёжек, сдавали его в бюро социальной защиты, а бюро социальной защиты сдавало его нуждающимся по цене, установленной законодательством. В Германии сочли, что в стране не та ситуация, когда можно позволять наживаться на проблеме дефицита жилья.

Жильё в социальный наём начали строить, посчитав, сколько человек может платить за него. Подавляющее большинство населения тогда имело зарплату 130 марок, цена аренды была определена в размере не более 40-50 марок. Строители при этом получали бесплатную землю, подведённые за счёт плана Маршала коммуникации, в течение 10 лет с компаний не брали налоги на землю и на прибыль, выдавали беспроцентные кредиты. Ставилась задача построить жильё по цене квадратного метра не более определённой цифры. Была также введена жёсткая цена аренды. Таким образом, за 10 лет была решена проблема дефицита жилья.

И уже после того, когда большую часть нуждающихся обеспечили социальным жильём, немцы начали стимулировать приобретение жилья в собственность. Людям, купившим жильё, его стоимость вычитали из подоходного налога в течение пяти-десяти лет. На это время пришёлся расцвет знаменитых строительно-сберегательных касс. Они одновременно предполагали накопления первоначального взноса (до трети стоимости жилья) по низкой ставке до 2% и получение относительно дешёвого кредита — до 4% годовых (при инфляции в 5 — 8 %). Необеспеченным слоям населения со стороны государства производилась компенсация разницы между процентом сбережения и инфляцией. До сих пор эта схема работает.

Не тем дали денег

В отличие от «Доступного жилья», другие достаточно успешно реализуемые в современной России нацпроекты не предполагают получение денег конечным потребителем — населением. В рамках проекта «Сельское хозяйство» финансируются фермерские хозяйства и другие сельхозпроизводители, здесь ведь не дают населению деньги на покупку мяса. Или нацпроект «Медицина» тоже не предполагает выделение денег на приобретение услуг медицины, финансируются закупка оборудования и строительство больниц.

Теперь уже очевидно многим: нацпроект «Доступное жильё» может быть провален. Высокий спрос при малых объёмах строительства диктует высокие цены. Такой актив, как жильё, капитализируется два номинала в год. Очень много жилья приобретается в качестве второй, третьей квартиры либо скупается институциональными инвесторами в надежде на переоценку и перепродажу. Их деньги в реальный сектор не идут. Одновременно наши монетаристские лидеры говорят, что увеличение финансирования строительной отрасли со стороны государства приведёт к инфляции. Тезис сомнительный. Они сами верят в то, что у нас инфляция 9%, когда жильё дорожает ежегодно практически в два раза?

Подход властей к решению жилищной проблемы требует серьёзного переосмысления. Пока нацпроект поднял капитализацию цементных и кирпичных заводов, строительных компаний. Спасти его можно, отказавшись от стимулирования спроса и перейдя к стимулированию предложения. На этом этапе придётся сместить акценты от идеи поддержки приобретения квартир населением в собственность и приступить к строительству жилья в наём. Для начала на федеральном уровне надо ввести чёткие критерии для получения земли и дотаций для строительных компаний, которые захотят строить жильё для социального найма. Они должны быть прописаны законом.

Пришло время пустить на российский рынок иностранные строительные компании, которые создали бы конкуренцию и подняли бы на новый качественный уровень жилищное строительство. Сейчас цены на стройматериалы в России выше, чем в Европе и Китае. Это общеизвестный факт. Необходимо отменить таможенные пошлины на металл и цемент.

Мораль богатых

Безусловно, немецкая схема решения жилищной проблемы стопроцентно не может быть применима в России. Но, анализируя опыт ФРГ, российское руководство должно понять, что дальнейшее стимулирование спроса на рынке жилья ни к чему хорошему не приведёт. Сегодня значительная часть населения уже загнана ипотечными кредитами в долговую яму. У людей нет выбора: жильё, в отличие от большинства других

товаров, не имеет товарозаменителей, а человеку нужна крыша над головой. В Иркутске за четыре года цена жилья выросла более чем в три раза и порой превышает 50 тысяч рублей (что выше, чем в Берлине), реальные издержки строительных компаний так быстро не растут. Недавно нашему банку представлен для финансирования проект с ценой квадратного метра, включая прибыль строителей, — 18,5 тыс. рублей.

Надо понимать, что у нас государство богатых. 10-20% населения слишком далеки от народа. Они обеспечены более чем достаточно. Проект «Доступное жильё» ещё больше обнажил проблему морали власти, которая должна заботиться о большей части населения. Мы должны создать ситуацию социального мира. Что я имею в виду? Сегодня богатые мешают покупать жильё остальным. Главным образом за счёт того, что они свои свободные деньги вкладывают в жильё как инвестиции. Надо выбить с рынка жилья шальные деньги, разогревающие его. Например, налогом 0,5% облагать жильё не более 200 кв. м, остальное — по высокой ставке. Государство срочно должно ввести налог на капитал и собственность, увеличив его до 4,5% от рыночной стоимости. А стимулировать спрос в условиях галопирующего роста цен бессмысленно. Так мы никогда не решим жилищную проблему. Такой подход выгоден лишь отдельным строителям и инвестиционным спекулянтам.

Автор: Записала Виктория Комарова © "Конкурент" приложение к ВСП ПРИБАЙКАЛЬЕ, БАЙКАЛ 👁 2279
30.01.2007, 09:04 📄 152

URL: <https://babr24.com/?ADE=35623> Bytes: 9812 / 9784 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krsyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/babrobot_bot)

эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)