Настоящее выступление освещает работу по разработке предложений по расширению инструментов градостроительной и жилищной политики в целях увеличения предложения доступного жилья в российских городах.

На первом этапе исследований был проведен сравнительный анализ существующих в России (в том числе на примере выбранных городов) и зарубежных странах практик реализации градостроительной и жилищной политики в целях увеличения предложения доступного жилья для семей с невысокими и низкими доходами и регуляторных (правовых, экономических, административных) механизмов стимулирования увеличения предложения доступного жилья. Целью такого сравнительного анализа являлся выбор оптимальной институциональной модели (возможных моделей) внедрения политики управления предложением доступного жилья на основе оценка возможности, целесообразности, ограничений при адаптации зарубежных подходов с учетом российской специфики, в частности, ориентации на собственность на жилье, существенной централизации и низкой дифференциации жилищной и градостроительной политики, слабой роли градостроительного регулирования и отсутствия финансовых механизмов управления земельной рентой на местном уровне, ограничениями в сфере жилищного финансирования.

В ходе исследования были получены следующие основные результаты, которые нашли отражение в настоящем материале:

1. Описание результатов сравнительного анализа и оценки концептуальных подходов к доступному жилью в российской и зарубежной практике, включая сравнительный анализ понятия доступного жилья в российской и зарубежной практике и критериев его доступности, а также системы документов, регулирующих предложение доступного жилья, в российской и зарубежной практике.

Основным выводом в данной части является то, что разница между зарубежным и российским подходами к управлению предложением доступного жилья лежит не только в области использования разных набор инструментов стимулирования увеличения предложения доступного жилья, но и в разном понимании того, что собой представляет доступное жилье;

2. Описание результатов сравнительного анализа и оценкиинституциональных моделей управления предложением доступного жилья в зарубежных странах и России.

В разных странах используются разные институциональные модели управления предложением доступного жилья. Однако все эти разные институциональные модели имеют общие положения:

- центральным приоритетом является поддержка предложения доступного жилья;

- в первую очередь, поддерживается предложение наемного доступного жилья;

- довольно широко для стимулирования такого предложения используются инструменты градостроительного регулирования;

- существенная роль различных некоммерческих организаций (компаний, ассоциаций) в обеспечении необходимого предложения доступного жилья.

Если говорить о российской институциональной модели управления доступным жильем, ее специфическими характеристиками являются:

- существенная централизация и низкая дифференциация жилищной и градостроительной политики;

- слабая роль градостроительного регулирования;

- отсутствие финансовых механизмов управления земельной рентой на местном уровне;

- ограничения в сфере жилищного финансирования, в том числе незначительная роль некоммерческих организаций (кооперативов) в предложении доступного жилья.

3. Описание результатов сравнительного анализа и оценки основных инструментов, применяемых для регулирования доступности жилья в зарубежных странах и в России. Хотя в зарубежной практике с целью регулирования доступного жилья может применяться две большие группы экономических инструментов – меры стимулирования предложения доступного жилья на рынке и меры стимулирования спроса на доступное жилье. Меры стимулирования предложения и спроса на доступное жилье могут применяться одновременно в разных пропорциях, для российской институциональной модели типичен перевес мер стимулирования спроса на доступное жилье. В России перечень применяемых мер стимулирования предложения доступного жилья и мер стимулирования спроса на доступное жилье весьма узок, с явным перевесом мер стимулирования спроса на доступное жилье, приобретаемое в собственность граждан. Меры стимулирования спроса или предложения для наемного доступного жилья практически не используются.

4. Описание результатов анализа и оценки основных инструментов, применяемых для регулирования доступности жилья в субъектах Российской Федерации.

Первый вывод, который можно сделать на основании приведенных данных: большинство регионов (от всех до половины исследованных регионов) используют всего несколько инструментов повышения доступности жилья:

1) прямое финансирование льготных категорий граждан за счет средств бюджетов или предоставления жилья в натурной форме;

2) строительство за счет бюджетных средств инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры в районах жилой застройки;

3) государственное субсидирование ипотечного кредитования граждан;

4) предоставление земельных участков для жилой застройки на льготных условиях.

На основании вышеперечисленных результатов исследования сделаны краткие концептуальные предложения в части развития доступного жилья в России, наиболее актуальными из которых являются следующие инициативы:

* концептуально определиться с понятием «доступное жилье» с учетом его ценовой доступности для семей с невысокими и низкими доходами и формы владения (долгосрочный наем жилья)
* в рамках жилищной политики по развитию арендного жилья выделение специального приоритета – поддержка доступного наемного жилья (по договору социального найма без права приватизации, наемных домов социального использования и др.)
* повышение эффективности использования ограниченных бюджетных средств на субсидирование доступности жилья – повышение доли средств на поддержку семей с невысокими и низкими доходами (ниже медианного уровня)
* дальнейшее развитие инструментов градостроительного регулирования в целях реализации жилищной политики, в том числе создания доступного жилья, внедрение методов градостроительного стимулирования застройщиков по созданию доступного жилья (учет негативного опыта реализации программы «Жилье для российских семей»)
* предоставление муниципалитетам больше полномочий в сфере градостроительства и создания доступного жилья, в том числе права получать часть земельной ренты в форме специальных сборов/взносов (на развитие инфраструктуры, на получение разрешения на строительства или иных).