

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ

Научный руководитель – Шахшаева Лиана Магомедовна

Абдулкеримова Пари Магомедкеримовна

Студент (бакалавр)

Дагестанский государственный институт народного хозяйства, Факультет
информационных технологий, Махачкала, Россия

E-mail: abdulkerimova0711@icloud.com

Ввиду сложившейся ситуации наметилась траектория будущего в строительном бизнесе за информационно-телекоммуникационными технологиями. Без внедрения подобного рода технологий можно остаться в аутсайдерах. Большинство крупных строительных компаний сегодня имеют мобильные приложения. Через пару лет несоблюдение требований современности чревато низким конкурентным положением компании на рынке. Не стоит забывать, что потенциальными покупателями на рынке недвижимости является современная молодежь, которым легче получать всю необходимую информацию в информационно-коммуникационных источниках. Вероятнее всего, в 2020 году доступность ипотеки за счёт снижения ставок по кредитам дополнительно вырастет. Однако на фоне многолетнего падения реальных доходов россиян спрос на неё будет сравнительно невысоким. Отчасти ипотека будет поддерживаться госпрограммами (в основном они направлены на поддержку семей с детьми), но кардинально изменить ситуацию они не смогут.

В последнее время на жилищном рынке России наблюдается полная смена финансирования, в частности на проектное. Практически окончательно утратило свою актуальность долевое строительство. Исключение составляют те объекты строительства, которые не были достроены и сданы. Что же касается новых объектов недвижимости, то это уже будут объекты, выстроенные в соответствии с новыми законами и тенденциями. Обозначенные изменения законодательной базы существенно повлияли на повышение цен объектов недвижимости, причем данная тенденция будет продолжаться в течении следующих нескольких лет.

Несколько лет назад в отрасли жилищного строительства выделялись огромные проблемы. Площадь возводимых построек снижалась, потребители приоритет отдавали малогабаритным квартирам, соответственно более дешевым. Стали проявляться отличия в показателях строительной отрасли в разных регионах. Большинство крупных застройщиков после сдачи объектов задумывались о целесообразности дальнейшего выполнения строительных работ. Однако, наметились тенденции к выравниванию данной ситуации с помощью поддержки государства. Для участников строительного рынка с 2018 года были внедрены новые требования:

- строительные компании могут финансировать работ по возведению объектов не менее 10% от сметной стоимости здания;
- для строительства одного объекта необходимо получение отдельного разрешения;
- особое значение приобретает ужесточение контроля со стороны банков за счетами представителей строительной отрасли;
- только те предприятия строительной отрасли могут считаться жилыми застройщиками, если они имеют не менее трехлетний опыт строительства многоэтажных домов свыше десяти тысяч квадратных метров.

Данные требования существенно повлияют на рынок недвижимости, повысится порядок в данной сфере, а также уверенность участников долевого строительства в получении своего жилья в заранее оговоренный срок.

В предыдущие годы владельцы строительных компаний находились в очень удобном положении, так как могли пользоваться в обороте денежными средствами дольщиков, не жели выплачивать кредиты и проценты банкам.

По новым изменениям в законодательстве в 2020 году попадает под запрет доленое строительство, соответственно, строительные компании будут вынуждены обращаться в финансовые учреждения для получения средств с выплатой определенного процента. Эта финансовая нагрузка будет включена в себестоимость и ляжет грузом на плечи покупателей. Станет экономически не целесообразным продавать жилье на первоначальных стадиях строительства, так как продажа готового жилья в дальнейшем в приросте составит более 20 процентов. Повышение ставки налога на добавленную стоимость с 18 до 20 процентов также увеличивает стоимость жилья. Сам НДС не применяется при оформлении сделок с недвижимостью, однако, данный налог выплачивается при приобретении сырья, материалов, оборудования для выполнения строительных работ. Также сохраняется тенденция к повышению инфляции, что также влияет на повышение конечной стоимости жилья. Изменились и требования к инфраструктуре и обустройству территорий строительных объектов. Это также повлияет на увеличение стоимости строительных объектов. В итоге, все изменения существенным образом отобразятся на повышении цен для конечных потребителей.

В конце прошлого года возросла востребованность именно торговых площадей, зона промышленной недвижимости уменьшается. Большой акцент делается на создание магазинов шаговой доступности, так как крупные торговые фирмы постепенно стараются отойти от дорогостоящей аренды. Помимо площадей под торговлю не меньшим спросом пользуются офисные и складские площади.

При наметившейся тенденции к сокращению уровня жизни возрастет спрос на «вторичку».

Государством не были найдены механизмы защиты покупателей жилья от обмана или банкротства строительных компаний. На все меры появлялись обходные пути, проще было запретить само доленое строительство. С 1 июля 2019 года в нашей стране введено проектное финансирование новостроек, которое предполагает, что строительные компании могут возводить объекты недвижимости только благодаря собственным либо заёмным финансовым ресурсам. Продажа квартир в незавершенных домах по прежнему актуальна, но, денежные средства, полученные от покупателей будут храниться на счетах эскроу до полной сдачи дома. То есть, сами владельцы строительного бизнеса будут заинтересованы в своевременной сдаче объектов недвижимости.

Изменения в законодательстве позволяют владельцам строительного бизнеса по-прежнему использовать схему с долевым строительством и после 1 июля 2019 года, оставшиеся квартиры в подобных домах можно купить по старым правилам и сегодня. Что касается тех квартир, которые застройщики купили у себя же, то они продаются в соответствии с договором уступки права требования. Все это подтолкнуло к искусственному увеличению роста спроса на жилье, преимущественно в Москве и Московской области.

Для обычных покупателей использование данных схем застройщиками очень даже выгодно, так как чем сильнее застройщики против перехода на проектное финансирование, тем дольше они могут поддерживать цены на более низком уровне без переплаты финансово-кредитным учреждениям.

Источники и литература

- 1) Литература: 1. Волчкова Н. Этажи - не миражи? Ученые надеются на оживление жилищных программ // Поиск. - 2019. - 12 июля (N 27-28). - С.4-5.