

Совершенствование государственного регулирования строительного рынка в условиях санкционных ограничений

Научный руководитель – Беланов Иван Сергеевич

Дубинов Артур Михайлович

Студент (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Высшая школа государственного администрирования (факультет), Москва, Россия

E-mail: artur.dubinov@mail.ru

В течение последних пяти лет строительная отрасль столкнулась с двумя сильными шоками экономического и геополитического характера: пандемией коронавируса 2020 – 2022 гг. и связанным с ней снижением доходов населения, а также геополитическим вызовом 2022 – 2024 гг., заключающимся в ведении против России гибридной войны со стороны стран западного блока, оружием в которой становятся в том числе меры экономической борьбы.

Санкционная политика недружественных стран осложнила международные платежи, затруднила импорт, сказалась на повышении цен на внутреннем рынке за счет усложнившихся логистических цепочек [1].

Эти шоки привели к тому, что на сегодняшний день строительная отрасль находится в кризисе: объемы продаваемой недвижимости в 2024 году резко сократились [2]. Жесткая денежно-кредитная политика существенно ограничивает спрос населения на жилье, а также делает коммерческие займы для застройщиков практически невозможными из-за запретительных процентных ставок.

Дополнительным фактором, оказывающим давление на отрасль, является устаревшая нормативно-правовая база, которая содержит не всегда актуальные требования к строительству [3], что приводит к рационально необоснованному расходованию средств застройщиков и негативно сказывается на окончательных ценах недвижимости.

В сложившихся особых условиях необходима разработка мер государственной поддержки строительного рынка с точки зрения оптимизации его регулирования в рамках денежно-кредитной, бюджетно-налоговой политики и оптимизации нормативно-правовой базы, содержащей устаревшие требования к строительству.

Без этих мер рынку грозят банкротства застройщиков, которые приведут к финансовым потрясениям по всей цепочке добавленной стоимости строительного сектора и к массовым увольнениям.

Жесткая денежно-кредитная политика сегодняшнего дня обусловлена достижением российской экономикой пределов производственных возможностей: высокая загрузка производств, исторически низкий уровень безработицы как симптом серьезного дефицита рабочих рук создают повышенное инфляционное давление на всю систему народного хозяйства [4].

В условиях неснижающейся инфляции в размере 9-10% (далекой от целевого показателя в 4%) Банк России держит ключевую ставку на высоких значениях, превышающих 20% [5], что делает нелыготную ипотеку запретительно дорогой, а кредиты на развитие бизнеса в строительной отрасли неподъемными. Позиция финансово-экономического блока правительства – продолжать жесткие меры, чтобы не допустить повторения галопирующей инфляции по недавнему примеру Турции. Однако высокие ставки по кредиту приводят к значительному падению спроса на недвижимость и грозят застройщикам банкротствами.

Бюджетно-налоговая политика также осложняет положение игроков строительного рынка: увеличение до 25% налога на прибыль в 2025 г. может сделать (в сочетании с дорогим кредитом) значительную часть фирм нерентабельной. В этих условиях особенно важным становится дополнительный бюджетный импульс в виде госзаказа на строительство объектов жилой недвижимости и инфраструктуры.

В дополнение к этому строительная отрасль продолжает жить в условиях повышенной регуляторной нагрузки, что в сложившихся условиях только еще больше снижает рентабельность строительного бизнеса, повышая издержки на проектировочные работы и юридическое сопровождение строительных работ.

Сложившуюся ситуацию необходимо менять, применяя новые инструменты в денежно-кредитной, бюджетно-налоговой политике и реформе законодательства (наряду с уже реализующимися мероприятиями в рамках регуляторной гильотины [6]).

Для совершенствования государственного регулирования строительного рынка необходимо принять комплекс мер, которые помогут справиться с негативными эффектами текущей денежно-кредитной политики и поддержать компании-застройщики и их подрядчиков.

Таковыми мерами могут быть следующие.

Мера 1. Субсидирование процентных ставок по кредитам: по ипотеке для покупателей жилья через запуск новой льготной программы «Инженерная ипотека» и по коммерческим кредитам для бизнеса через существующую финансовую инфраструктуру поддержки в виде федерального и региональных фондов развития промышленности.

Мера 2. Введение специальных налоговых льгот для застройщиков и производителей сложного инженерного оборудования, предусматривающих снижение налога на прибыль и снижение или обнуление НДС по соответствующим видам экономической деятельности.

Мера 3. Расширение объемов госзаказа на строительство с увеличением авансирования по госконтрактам с 50% до 90% с обязательными дополнительными мерами по контролю добросовестности подрядчика.

В рамках совершенствования регуляторной среды предлагается:

1. упразднить устаревшие нормы и требования, которые не отражают современных реалий и не учитывают новые технологические решения (в частности норма по инсоляции жилых помещений [7]);
2. осуществить внедрение системы добровольной сертификации зданий (по типу зарубежных сертификаций LEED и BREEAM) как механизма, обеспечивающего переход от административного давления к рыночному стимулированию застройщиков в сфере соблюдения современных стандартов экологии и бережливого производства.

Источники и литература

- 1) Мечикова М.Н. Влияние санкций и политики импортозамещения на строительную отрасль в России / Вестник Сибирского института бизнеса и информационных технологий / Т.13 № 1, 2024 г.
- 2) Аналитический доклад ДОМ.РФ «Итоги реализации льготной ипотеки», 2024 г.
- 3) Федеральный закон «О техническом регулировании» от (№ 184-ФЗ от 27.12.2002)
- 4) Основные направления единой денежно-кредитной политики на 2025 год и период 2026 и 2027 годов
- 5) Бюллетень Департамента исследований и прогнозирования Банка России «О чем говорят тренды. Макроэкономика и рынки», 2024 г.

- 6) Рыжикова Е.В. Механизм «Регуляторной гильотины» в сфере строительства / Теория и история права и государства, История учений о праве и государстве / 2021 г.
- 7) Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (№ 384-ФЗ от 30.12.2009)