



Для немедленной публикации: 14.01.2025

ГУБЕРНАТОР КЭТИ ХОКУЛ

**ГУБЕРНАТОР ХОКУЛ ПРЕДЛОЖИЛА НОВЫЕ ИНИЦИАТИВЫ ДЛЯ РЕШЕНИЯ
ЖИЛИЩНОГО КРИЗИСА И ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ И
ИПОТЕКИ**

*Предлагается принять первый в стране закон штата для решения
проблемы сговора по ценам на аренду жилья с помощью алгоритмов*

*Новое ассигнование в размере 100 млн долларов для Фонда
муниципалитетов поддержки жилья пойдет для развития критической
жилищной инфраструктуры*

*Предлагается создать первый в истории штата возобновляемый
ссудный фонд для стимулирования строительства арендных комплексов
для людей с разным уровнем дохода за пределами города Нью-Йорка*

*Губернатор выделяет значительные средства, чтобы сохранить
поддерживающее жилье по всему штату*

*Укрепляет инструменты для стимулирования жилищного
строительства, в том числе для реконструкции пустующих и
исторических зданий*

*Губернаторский пятилетний план, предусматривающий строительство
или сохранение 100 тысяч единиц доступного жилья реализован на 50 % с
опережением графика*

Сегодня губернатор Кэти Хокул в рамках своего обращения о положении штата (State of the State) на 2025 год предложила смелый план по повышению доступности собственного и арендного жилья. Губернатор предложила расширить программу «Муниципалитеты поддержки жилья» (Pro-Housing Community Program) путем выделения дополнительно 100 млн долларов для поддержки критических проектов жилищной инфраструктуры, создать первый в штате возобновляемый кредитный фонд для стимулирования строительства арендных комплексов для людей с разным уровнем дохода за пределами города Нью-Йорка, а также принять закон для пресечения сговоров арендодателей по ценам на аренду жилья. Эти предложения связаны со сделанным губернатором на прошлой неделе

[объявлением](#) о новых мерах, которые повысят доступность собственного жилья для всех жителей штата Нью-Йорк.

«Главным фактором нашего кризиса доступности является рост стоимости аренды и ипотеки, и жителям штата Нью-Йорк требуется наша помощь, — **сказала губернатор Хокул.** — После принятия в прошлом году знаменательного жилищного соглашения пришло время продолжить борьбу и принять новые меры, чтобы облегчить жизнь арендаторов и владельцев жилья».

Губернатор Хокул подготовила с Легислатурой [знаменательное жилищное соглашение в бюджете прошлого года](#), предусмотрев стимулы для нового строительства и укрепление мер защиты арендаторов жилья. Жилищное соглашение связано с [историческим 25-миллиардным пятилетним жилищным планом](#) губернатора Хокул, который предусматривает создание или сохранение 100 тысяч единиц доступного жилья по всему штату; рубеж в 50 тысяч единиц доступного жилья был достигнут с опережением графика. Губернатор Хокул также [выделила 1 млрд долларов, чтобы помочь городу Нью-Йорку реализовать предложение «Город за жилищные возможности» \(City of Yes for Housing Opportunity\)](#), которое станет крупнейшим в истории города изменением зонирования в пользу жилья.

Стимулирование местного развития

Создание Фонда помощи муниципалитетам поддержки жилья с бюджетом 100 млн долларов

В июле 2023 года губернатор Хокул подписала исполнительное распоряжение № 30 о создании программы «Муниципалитеты поддержки жилья» (Pro-Housing Community Program), которая предусматривает определенный статус и поддержку для муниципалитетов, активно развивающих жилищное строительство, и побуждает другие муниципалитеты следовать их примеру. В принятом бюджете штата на 2025 финансовый год губернатор Хокул оговорила, что наличие статуса «Муниципалитета поддержки жилья» является обязательным условием для доступа к дискреционным программам штата на сумму до 650 миллионов долларов. На данный момент сертификат получили 270 муниципалитетов, а еще более 420 муниципалитетов из разных уголков штата прислали письма о намерениях. Чтобы дополнительно поддержать муниципалитеты, которые вносят свой вклад в решение жилищного кризиса, губернатор Хокул создаст Фонд помощи муниципалитетам поддержки жилья с бюджетом 100 млн долларов для сертифицированных «муниципалитетов поддержки жилья», чтобы помогать им при осуществлении критических инфраструктурных проектов (например, модернизации инфраструктуры канализации и водоснабжения), необходимых для строительства нового жилья.

Оказание технической помощи муниципалитетам, чтобы стать «муниципалитетами поддержки жилья»

Не имея ресурсов, некоторые муниципалитеты могут быть лишены возможности разработать и принять политики поддержки жилищного строительства (например, генеральные планы, обновление текста норм зонирования и оптимизированные процедуры выдачи разрешений). Чтобы больше населенных пунктов, стремящихся поддерживать жилищное строительство, могли это сделать, губернатор Хокул предоставит новое грантовое финансирование для оказания технической помощи муниципалитетам, стремящимся содействовать росту жилищного строительства и связанному с этим муниципальному развитию.

Оптимизация экологической экспертизы для небольших жилых комплексов
Штат Нью-Йорк оптимизирует нормы, чтобы ускорить и расширить строительство домов для семей и граждан, одновременно внедряя экологические гарантии. Губернатор Хокул предложит норму, разрешающую рассматривать небольшие жилые комплексы (например, определенные многоквартирные дома общей площадью не более 10 тысяч кв. футов или 929 кв. м) как «Тип II», что позволяет использовать более простую процедуру. Такой подход не только ускоряет строительство столь нужных домов, но и решает проблему критической нехватки доступного жилья, с которой сталкиваются обычные жители штата Нью-Йорк. Продуманная оптимизация процесса регулирования поможет своевременно строить жилье, делая его более доступным для семей и граждан.

Расширение инвестиций в сообщества

Запуск первого в штате Нью-Йорк возобновляемого ссудного фонда для жилья для людей со смешанным доходом (Mixed-Income Revolving Loan Fund)

Учитывая предстоящие крупные экономические инвестиции в северной части штата Нью-Йорк (например, проект Micron стоимостью 100 млрд долларов в городе Клей), штату по-прежнему необходим объединяющий все вышесказанное подход к предложению жилья, чтобы удовлетворить острую потребность в жилье и адаптироваться к росту числа рабочих мест. Однако очень часто у муниципалитетов в северной части штата нет инструментов для строительства арендных комплексов для людей с разным уровнем дохода, в результате чего многие проекты строительства жилья готовы к реализации, но не имеют финансирования. Чтобы устранить этот разрыв и начать строить больше жилья, губернатор Хокул создаст первый в штате возобновляемый ссудный фонд, который будет поддерживать строительство арендных жилых комплексов для людей с разным доходом за пределами города Нью-Йорка. Фонд заполнит пробелы в финансировании строительства за счет того, что будет предоставлять более дешевую и гибкую форму капитала, чем обычно доступно в рыночном финансировании. Финансирование будет возобновляться и поддерживаться за счет погашений, когда проекты после окончания строительства будут переходить на постоянное финансирование.

Удвоение размера налоговых кредитов штата Нью-Йорк за жилье для малообеспеченных

Программа налоговых кредитов штата Нью-Йорк для малообеспеченных (New York State Low Income Housing Tax Credit Program, SLIHC), созданная по образцу федеральной Программы налоговых кредитов за жилье для малоимущих, начала действовать в 2000 году и сыграла важную роль в развитии строительства жилья для семей с низким и средним доходом. Развивая успех этой программы, губернатор Хокул предложит удвоить сумму налоговых кредитов, доступных по программе SLIHC, после чего она станет крупнейшей программой налоговых кредитов на уровне штата для малообеспеченных в Америке. Одно это действие принесет ежегодно свыше 210 млн долларов частных инвестиций в доступное жилье.

Разъединение налоговых кредитов за исторические здания и расширение условий получения

В настоящее время закон штата Нью-Йорк требует, чтобы федеральные и государственные налоговые кредиты за исторические здания были привязаны к одному инвестору и были доступны только в определенных переписных районах. Это снижает экономическую ценность обоих налоговых кредитов и без необходимости лишают инвестиций жилищные проекты, что особенно остро ощущается в сообществах в северной части штата Нью-Йорк. Губернатор Хокул предложит законопроект, который позволит в полной мере использовать налоговые кредиты и устранил требование о нахождении в определенном переписном районе.

Предоставление муниципалитетам права перепланировать пустующие объекты недвижимости в жилье

Многие муниципалитеты испытывают трудности с приобретением и реконструкцией пустующих и заброшенных зданий. Многие из таких объектов недвижимости находятся в большом упадке из-за многолетнего запустения и расположены в районах, где отсутствуют местные экономические условия, необходимые для стимулирования перепланировки частным сектором. Следовательно, инвестиции, необходимые для реконструкции этих объектов недвижимости, могут превысить их стоимость, но образовавшийся дефицит финансирования не позволит восстановить объект недвижимости. Губернатор Хокул даст муниципалитетам новые возможности для борьбы с упадком и одновременно для создания более доступного жилья. Для этого предлагается расширить существующие полномочия муниципалитетов по приобретению пустующих и заброшенных зданий, а также разрешить муниципалитетам по всему штату получать налоговые льготы для стимулирования перестройки таких объектов в доступное жилье.

Сохранение доступности жилья

Запрет сговора по ценам на аренду жилья с помощью алгоритмов

Программные сервисы управления недвижимостью используют проприетарную информацию из своей клиентской базы, чтобы агрессивно подталкивать арендодателей к повышению арендной платы, даже когда цены снижаются из-за

увеличения предложения или смягчение рынка. Недавние данные показывают, что только в прошлом году алгоритмы ценового сговора стоили арендаторам жилья по всей стране около 3,8 млрд долларов за счет завышения арендной платы. Компании-разработчики программного обеспечения не скрывают, что алгоритмы предназначены для повышения арендной платы, а некоторые открыто заявляют, что они могут помочь владельцам недвижимости обойти рынок, что приводит к искажению рынка жилья и наносит ущерб арендаторам во время исторического кризиса предложения и доступности жилья. Губернатор Хокул примет меры для защиты арендаторов жилья от этой практики, предложив запрет на продажу или использование программного обеспечения для сговора по ценам на аренду.

Снижение налогов на аренду жилья для жилых комплексов Митчелл-Лама

Программа Митчелл-Лама поддерживает 105 тысяч единиц жилья, доступных для семей с низким и средним доходом. В настоящее время жилые комплексы Митчелл-Лама могут получить налоговую скидку на аренду жилья, чтобы сократить долю местных налогов на недвижимость. Однако нынешняя налоговая скидка часто недостаточна для решения проблемы растущего роста расходов на страхование, коммунальные услуги и налоги, которые ставят под угрозу качество здания и финансовое благополучие этого критического предложения доступного жилья. Чтобы предоставить столь необходимую помощь, губернатор Хокул предложит законопроект, который снизит налоги на аренду жилья Митчелл-Лама как минимум наполовину в городе Нью-Йорке и позволит сделать то же самое по выбору местных властей в остальной части штата.

Увеличение капитала для поддержания и улучшения поддерживающего жилья

Более сорока лет назад Программа жилья и помощи для бездомных (Homeless Housing and Assistance Program, HHAP) была одной из первых программ, которая выделяла значительные капитальные ресурсы для строительства жилья, в том числе постоянного доступного и поддерживающего жилья специально для бездомных. С момента ее создания были построены десятки тысяч единиц жилья, и сегодня запросы на финансирование превышают имеющиеся возможности. Чтобы удовлетворить растущий спрос на поддерживающее жилье и сохранить существующие квартиры, которые являются безопасным местом проживания многих уязвимых жителей штата Нью-Йорк, губернатор Хокул увеличит финансирование программы HHAP.

Увеличение финансирования поддерживающего жилья

Губернатор Хокул направила значительные инвестиции в расширение поддерживающего жилья по всему штату Нью-Йорк, понимая, что стабильное жилье является основой стабильного здоровья и стабильной жизни. Поставщики поддерживающего жилья используют две основные программы, финансируемые штатом, чтобы предоставлять важные услуги десяткам тысяч жителей штата Нью-Йорка. Это, в частности, люди с серьезными психическими заболеваниями и наркологическими расстройствами, которые в противном случае остались бы

бездомными. Программа «Поддерживающее жилье в Имперском штате» (Empire State Supportive Housing Initiative, ESSHI) оплачивает поддерживающие услуги и эксплуатационные расходы для более 9600 единиц безопасного и постоянного жилья для нуждающихся людей и семей, а Программа поддерживающего жилья в штате Нью-Йорк (New York State Supportive Housing Program, NYSSHP) поддерживает более 20 тысяч человек, живущих в стабильном доступном жилье. Однако поставщики поддерживающего жилья также сталкиваются с ростом расходов, что ставит под угрозу будущее приобретение жилья и их способность предоставлять поддерживающие услуги, которые делают уникальными и успешными эти программы, которые помогают людям сохранить стабильное жилье. Чтобы фонд и услуги поддерживающего жилья в штате Нью-Йорк продолжали действовать и оставались доступными для тех, кто в них больше всего нуждается, губернатор Хокул планирует принять меры для стабилизации обеих программ.

Расширение защиты залоговых депозитов для арендаторов с регулируемой арендной платой

В 2019 году штат Нью-Йорк предоставил арендаторам, оплачивающим жилье по рыночной ставке, защиту залоговых депозитов, включая требование возврата оставшихся залоговых депозитов в течение 14 дней после освобождения жилья, а также разрешил арендаторам запрашивать инспекцию для определения того, что нужно исправить, чтобы получить назад залоговый депозит в полном объеме. Арендаторы жилья с регулируемой арендной платой были ошибочно исключены из условий предоставления этих важных мер защиты. Губернатор предложит законопроект, предоставляющий арендаторам жилья с регулируемой арендной платой такие же средства защиты их залоговых депозитов, какие имеют все другие арендаторы.

Помощь владельцам доступного жилья в оформлении страхования в каптивных страховых компаниях

Стоимость страхования доступного жилья резко возросла, и многие владельцы жилья сообщают, что они платят более высокие премии за меньшую сумму покрытия, а арендаторы жилья несут все большую долю расходов. В последние годы для владельцев доступного жилья создавались частные каптивные страховые компании, которые похожи на самострахование и позволяют индивидуально управлять рисками. Однако эти каптивные страховые компании часто имеют стандарты соответствия для участия, которым некоммерческие организации могут с трудом соответствовать. Губернатор Хокул окажет помощь некоммерческим владельцам доступного жилья в проведении ремонтных работ и других мерах, необходимых для получения права страхования в таких каптивных компаниях.

Начальник Управления по восстановлению жилья и населенных пунктов штата Нью-Йорк (New York State Homes and Community Renewal, HCR) Рут-Энн Виснаускас (RuthAnne Visnauskas): «Штат Нью-Йорк продолжает борьбу с жилищным кризисом. Эти инновационные политики и ассигнования, включающие,

в частности, новый возобновляемый ссудный фонд для жилья для людей со смешанным доходом и инициативы по увеличению предложения и снижения расходов для арендаторов, помогут семьям найти доступное жилье в населенных пунктах по всему штату. Мы благодарим губернатора Хокул за ее смелую концепцию жилья и готовы продолжать совместную работу с нашими партнерами над этой политикой».

Начальник Управления по временной помощи и помощи нетрудоспособным (Office of Temporary and Disability Assistance, OTDA) Барбара К. Гуинн (Barbara C. Guinn): «Мы благодарим губернатора Хокул за значительное увеличение инвестиций в доступное и поддерживающее жилье, чтобы уязвимые жители штата Нью-Йорк, которые пережили бездомность, оставались в своем стабильном жилье. Новые и продолжающиеся инвестиции в строительство, сохранение и эксплуатацию поддерживающего жилья окажут большое положительное влияние на наши усилия по решению проблемы бездомности и принесут пользу сообществам по всему штату».

###

Другие новости см. на веб-сайте www.governor.ny.gov
Штат Нью-Йорк | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418
Подпишитесь на рассылку управления губернатора на сайте ny.gov/signup | Отправьте сообщение
«NEW YORK» на номер 81336

[ОТМЕНИТЬ ПОДПИСКУ](#)