

УДК 332.822:365.64

ББК 65.05

Д 75

Л.Н. Дробышевская

Доктор экономических наук, профессор кафедры мировой экономики и менеджмента Кубанского государственного университета, г. Краснодар. Тел.: (861)219-95-01 доб. 202, e-mail: ld@seatrade.ru.

Т.В. Васкевич

Аспирант кафедры мировой экономики и менеджмента Кубанского государственного университета, г. Краснодар. Тел.: (861)219-95-01 доб. 202, e-mail: tatyana_vaskevic@mail.ru.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОЛИТИКА В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ: СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ И ПРИНЦИПЫ УПРАВЛЕНИЯ

(Рецензирована)

Аннотация. Основной задачей государственной политики в жилищной сфере является создание и реализация механизмов и способов по увеличению границ доступности жилья для разных категорий граждан страны. Ключевой инструмент решения данной задачи — Федеральная целевая программа «Жилище». В статье представлены результаты оценки показателей результативности реализации мероприятий федеральной целевой программы «Жилище» на 2011—2015 гг. Наряду с результатами оценки, даны предложения, направленные на повышение эффективности реализации мероприятий федеральной целевой программы «Жилище» и входящих в ее состав подпрограмм.

Ключевые слова: государственная политика в жилищной сфере, федеральная целевая программа «Жилище», индекс доступности жилья, целевые индикаторы эффективности.

L.N. Drobyshevskaya

Doctor of Economics, Professor of World Economy and Management Department, Kuban State University, Krasnodar. Ph.: (861)219-95-01 ext. 202, e-mail: ld@seatrade.ru.

T.V. Vaskevich

Post-graduate student of World Economy and Management Department, Kuban State University, Krasnodar. Ph.: (861)219-95-01 ext. 202, e-mail: tatyana_vaskevich@mail.ru.

STATE POLICY IN THE HOUSING SECTOR: MODERN APPROACHES AND MANAGEMENT PRINCIPLES

Abstract. The main task of the state policy in the housing sector is the creation and implementation of mechanisms and ways to increase the boundaries of affordability of housing for different categories of citizens. The Federal target program «Housing» is the way to solve this problem. The paper presents the results of evaluation of performance indicators implementation of activities of the federal target program «Housing» for the period of 2011—2015. The authors represent evaluations of proposals aimed at improving the efficiency of implementation of the activities of the federal target program «Housing» and its constituent sub-programs.

Keywords: government policy in the housing sector, the federal target program «Housing» housing affordability index, target performance indicators.

Жилищная сфера играет важную роль в социально-экономическом развитии любой страны и оказывает значительное влияние на инвестиционную активность и денежное обращение. В жилищной сфере консолидируются интересы граждан, любой страны и оказывает значительное влияние на инвестиционную активность и денежное обращение. Решение задачи поступательного развития экономики предпола-

гает создание эффективного координационного механизма государственной политики в жилищной сфере с направлениями целесообразного воздействия государства в других сферах.

Исследование международного опыта позволило выделить четыре этапа развития государственной жилищной политики. Первый этап — ситуация характеризуется дефицитом жилья, жилищная проблема решается с помощью строительства большого количества жилищ минимального стандарта. Второй этап характеризуется тем, что частично решена проблема дефицита жилья. Обеспечение домохозяйств осуществляется по принципу: каждому члену семьи — отдельную комнату. Третий этап государственной политики в жилищной сфере направлен на качество спроса, хотя основан на количественном соотношении числа единиц жилья и числа семей. Четвёртый этап базируется на высоком стандарте жилищного фонда. На этом этапе государство снижает субсидии в жилищную сферу и переносит основное внимание на социальные группы, нуждающиеся в поддержке со стороны государства.

Исследуя эволюцию государственной жилищной политики, отметим, что по мере роста потенциала экономической системы и перехода её на более высокую ступень развития осуществляется процесс перехода от «всеохватывающей» политики, направленной на поддержку жилищной сферы в целом, к точечной, «адресной», направленной на поддержку определенных социальных групп [1].

В литературе под государственной политикой в жилищной сфере понимается совокупность мер, которые направлены на формирование условий и регламентацию процессов, которые обеспечивают свободу выбора способа удовлетворения индивидуальных потребностей в жилье всех категорий граждан [2]. Для обеспечения стабилизации общественного развития необходимо решить ключевую социально-экономическую задачу — повышение доступности жилья для граждан РФ.

В процессе проведения реформы жилищно-коммунального сектора при уменьшении государственных инвестиций в этот сектор, трансформации отношений собственности, структуры финансирования строительства и средств удовле-

творения потребностей граждан в жилье со всей остротой обнажается проблема необходимости обеспечения различных категорий населения соответствующим жильем (в зависимости от потребностей и их платежеспособности). Главной задачей государственной политики в жилищной сфере является разработка механизмов, направленных на расширение границ доступности жилья различным категориям населения. Ключевым инструментом решения данной задачи является государственная программа РФ в жилищной сфере — Федеральная целевая программа «Жилище».

Федеральная программа «Жилище» была разработана в 2002 г., а в 2010 г. была дополнительно продлена еще на пять лет. Программа нацелена на формирование рынка жилья эконом-класса, которое было бы доступно большинству граждан РФ, на стимулирование спроса на жилые помещения и повышение качества жилищного фонда России. В программе предусматривается, что для достижения целей каждый субъект РФ должен реализовать комплекс мер по оказанию помощи гражданам в решении жилищного вопроса [3].

Исследуем специфику реализации государственной жилищной политики на примере Краснодарского края. В соответствии с Постановлением главы администрации №653 от 25.07.07 г. в регионе реализуется программа по государственной поддержке граждан, приобретающих (строющих) жилье с помощью ипотечного жилищного кредита. Программа является одним из важных механизмов реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам РФ». Из средств краевого бюджета социальные выплаты осуществляются по двум направлениям:

— отдельным категориям граждан для оплаты части стоимости жилья, в т.ч. путем предоставления социальных выплат определенным категориям граждан для оплаты первоначального взноса при получении жилищного кредита (Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края №653) и на погашение основного долга по полученному ипотечному кредиту (постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края №790);

— молодым семьям в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых

семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011—2015 гг.

Подводя промежуточные итоги реализации долгосрочной государственной программы, можно отметить следующие позитивные моменты: возросла доля частного жилья; получило значительное развитие ипотечное кредитование; увеличился объем жилищного строительства.

Проведем оценку эффективности основных мероприятий реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2011—2015 гг. на основе специальной методики, утвержденной приложением №14 к постановлению Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. №1050. В методике выделена система целевых индикаторов, регламентированная приложением №13 к постановлению Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. №1050, а также их плановые значения [3].

1. Комплексные (консолидированные) индикаторы:

1.1) показатель обеспеченности граждан жильем (измеряется количеством м² общей жилой площади, приходящихся на 1 чел.);

1.2) коэффициент (индикатор) доступности жилья (отношение средней рыночной цены стандартной квартиры площадью 54 м² к среднему годовому консолидированному денежному доходу семьи из 3 чел.), определяется количеством лет ожидания приобретения стандартной квартиры (жилья);

1.3) индикатор соотношения количества семей, имеющих возможность купить жилье посредством собственных и заемных средств к общему количеству семей, (в %).

2. Показатель, характеризующий уровень господдержки при решении жилищных вопросов молодых семей: число молодых семей, которые улучшили свои жилищные условия, (в т.ч. с применением ипотечных жилищных кредитов) при финансировании из федерального бюджета, региональных и местных бюджетов.

3. Показатели, характеризующие динамику строительства жилья:

3.1) количество квадратных метров жилья, введенного за один год;

3.2) доля ввода жилплощади экономкласса в суммарном объеме ввода жилплощади (в %);

3.3) показатель, характеризующий удельный вес ввода малоэтажного жилья к суммарному объему ввода жилья (в %).

Для придания результатам оценки большей достоверности рассматриваемые в работе целевые индикаторы рассчитаны на основе данных 2013 г. и 2014 г.

В таблице 1 приведены результаты оценки индикаторов эффективности проведенных федеральной целевой программой (ФЦП) «Жилище» (на 2011—2015 гг.) мероприятий и их соответствия целевым показателям, утвержденным на указанный период [3]. Рассмотрим детально значения целевых индикаторов, представленных в таблице 1.

1. Комплексные (консолидированные) индикаторы.

Индикатор 1.1. В настоящее время в среднем на душу населения в Российской Федерации приходится 24,05 м² общей жилой площади, что на 0,5 м² ниже значения целевого индикатора 2014 г., установленного приложением №13 к ФЦП «Жилище» на 2011—2015 гг.

В 2013 г. по этому показателю наблюдался прирост на 0,2 м². Уровень обеспеченности населения жильем зависит от двух факторов: общей площади жилищного фонда и численности населения [4].

Индикатор 1.2. Показатель доступности жилья является одним из основных индикаторов, обширно применяемых на международной арене; зависит, в первую очередь, от платежеспособности граждан и стандартов обеспечения их жилыми помещениями. В РФ коэффициент доступности жилья эквивалентен значению 5,4, что на 1,2 лет отстает от значения целевого индикатора 2014 г., установленного приложением №13 к ФЦП «Жилище» на 2011—2015 гг. В 2013 г. по этому показателю наблюдалось также отставание на 0,48 лет.

Показательно, что коэффициент доступности жилья в РФ почти такой же, как у ряда развитых стран. Но в РФ есть определенные особенности, и главная из них — это высокие ставки процентов по кредитам. Вследствие этого формулу расчёта коэффициента доступности жилья для РФ целесообразно изменить, а именно: в числителе к стоимости жилья добавить прирост стоимости за счет процентов по кредиту. Проценты по банковскому кредиту

Таблица 1

Оценка эффективности мер, реализованных в соответствии с ФЦП «Жилище» (2011—2015 гг.)

Наименование целевого индикатора ФЦП «Жилище» на 2011—2015 гг.	Значения индикатора			
	2013 г.		2014 г.	
	Фактическое значение индикатора за отчетный период	Значение целевого индикатора, утвержденное приложением №13 к ФЦП «Жилище» (на 2011—2015 гг.)	Фактическое значение индикатора за отчетный период	Значение целевого индикатора, установленное приложением №13 к ФЦП «Жилище» (на 2011—2015 гг.)
1. Комплексные (консолидированные) индикаторы				
1.1. Показатель обеспеченности граждан жильем, м ²	24,0	23,8	24,05	24,1
1.2. Коэффициент (индикатор) доступности жилья, годы	4,80	4,3	5,40	4,2
1.3. Индикатор соотношения количества семей, имеющих возможность купить жилье посредством собственных и заемных средств к общему количеству семей, %	27,00	18,9	26,90	23,0
2. Показатель, характеризующий уровень господдержки при решении жилищных вопросов молодых семей				
Число молодых семей, которые улучшили свои жилищные условия, (в т.ч. с применением ипотечных жилищных кредитов) при финансировании из федерального бюджета, региональных и местных бюджетов, тыс. семей	11,80	33,7	54,90	66,9
3. Показатели, характеризующие динамику строительства жилья				
3.1. Количество квадратных метров жилья, введенного за один год, млн м ²	62,30	63,0	65,20	67,0
3.2. Доля ввода жилплощади эконом-класса в суммарном объеме ввода жилплощади, %	42,07	40,0	37,10	45,0
3.3. Показатель, характеризующий удельный вес ввода малоэтажного жилья к суммарному объему ввода жилья, %	51,80	50,0	56,10	55,0

увеличивают конечную стоимость жилья в 1,6—2,1 раза [5].

Падение цен, которое наблюдалось в кризисный период, когда жилищный пузырь, раздутый новой политикой повышения доступности жилья и экспансией ипотеки, лопнул, больше не повторится. В настоящее время цены вернулись к предкри-

зисному периоду и продолжают плавный рост. К тому же в условиях перманентного кризиса жилье остается самым надежным активом. Кроме того, в условиях понижения курса рубля по отношению к резервным валютам снижение цен на жилье практически невозможно. Другим фактором, стимулирующим рост цен, является

рост ипотечного кредитования, которое помогает сделать доступным массовому потребителю недоступное жильё.

Если анализировать коэффициент доступности жилья в целом, нельзя не заметить, что объёмы строительства оказывают на него незначительное влияние. Самое недоступное жильё находится в бедных субъектах страны, где новое жильё даже эконом-класса девелоперам строить невыгодно по причине отсутствия платежеспособного спроса. Самое доступное жильё находится в богатых субъектах газо- и нефтедобычи, но новое жильё здесь также практически не строится из-за сложных природно-экологических условий, а старый жилой фонд приходит в негодность. Анализируя развитые рынки недвижимости, отметим, что с ростом уровня развития показатели спроса и предложения приводят показатель доступности жилья к нормальному значению. Но без улучшения уровня платежеспособности населения ситуацию переломить будет довольно сложно.

Индикатор 1.3. Рост реальных доходов населения привел (до введения санкций и анти санкций) к положительной динамике рассматриваемого целевого индикатора. Фактическое значение индикатора в 2014 г. превысило плановый показатель на 4% (в 2013 г. на 7,9%). Такой значительный рост индикатора обусловлен повышением доходов представителей малого и среднего бизнеса, что обусловило появление возможности приобретения жилья без ипотечного кредитования.

В ближайшее время жильё станет доступней для той части состоятельного населения, которое жильём уже обеспечено и в приобретении другого – нового обычно не имеет необходимости. Помимо этого, появится возможность улучшить жильё у семей, имеющих собственную жилую площадь, с помощью обмена на более комфортное жильё.

Одной из важных проблем является обеспечение жильём определенных категорий населения, не обладающих собственным жильём и не имеющих соответствующего уровня дохода. Особую важность приобретает проблема обеспечения жилой площадью малоимущих граждан. Эти категории населения при действующих системах ипотечного кредитования не имеют возможности приобрести жильё

без специальных программ государственной поддержки (субсидирования) [6].

Индикатор 2. Решение жилищного вопроса молодых семей осуществлялось в подпрограмме «Обеспечение жильём молодых семей» ФЦП «Жилище» (на 2011—2015 гг.). Также следует учитывать, что объём предоставляемой молодой семье из госбюджета субсидии невелик, а основной объём средств, которые необходимы для улучшения условий жизни молодых семей, должны избираться гражданами самостоятельно. Поэтому стабилизация, а затем и последующее развитие рынка ипотечного кредитования является одним из важных условий эффективной реализации указанной выше подпрограммы. Фактическое значение целевого показателя «число молодых семей, которые улучшили свои жилищные условия, (в т.ч. с применением ипотечных жилищных кредитов) при финансировании из федерального бюджета, региональных и местных бюджетов», в 2014 г. было зафиксировано на уровне 54,9 тыс. семей (при значении целевого индикатора, установленного приложением №13 к ФЦП «Жилище» на 2011—2015 гг., в размере 66,9 тыс. семей), что на 17,9% ниже планового показателя [3].

Средства федерального бюджета, предусмотренные на реализацию мероприятий подпрограммы в 2014 г., перечислены в полном объёме. Учитывая вышеизложенное, в 2015—2016 гг. необходимо усилить требования к управлению и мониторингу субъектами Российской Федерации мероприятий подпрограммы.

3. Показатели, характеризующие динамику строительства жилья.

Индикатор 3.1. Фактическое значение данного индикатора за отчетный период 2014 г. оказалось ниже планового на 6,72% и составило 65,2 млн м². По данным, размещенным на сайте Федеральной службы государственной статистики, наиболее высокий прирост темпов жилищного строительства в масштабе страны был зафиксирован в Волгоградской области (на 140,2% жилья построили больше, чем в 2013 г.), а всего введено в эксплуатацию 881,6 тыс. м² [4].

Второе место по темпам прироста занимает Костромская область, но в абсолютных цифрах ее показатель не так высок — всего 206,4 тыс. м² недвижимости. Третье

место — Амурская область: при росте темпов строительства на 129,6% в эксплуатацию введено 312,2 тыс. м² недвижимости. Четвертое место в общенациональном рейтинге заняла Челябинская область с результатом 127,3%. В регионе построили за год 1,67 млн м² домов (это больше, чем все предыдущие регионы вместе взятые, или 2,6% от всего построенного за год в РФ жилья). Краснодарский край показал также прирост темпов строительства — 116,8%. У Тюменской области примерно такие же результаты — 119,1%. Всего по РФ за 2014 г. было введено в эксплуатацию 827 тыс. квартир суммарной площадью 65,2 млн м², что, по данным Росстата, составило 104,7% к аналогичному периоду 2013 г. (в 2013 г. введено 62,3 млн м² жилья, что составляет 106,6% к уровню 2012 г.) [7].

Индикатор 3.2. Критерии отнесения жилья к эконом-классу были разработаны Министерством регионального развития РФ и Федеральным фондом содействия развитию строительства жилья. Доля ввода жилья категории эконом-класса в общем объеме ввода жилья в 2014 г. на 7,9% отстает от показателя значения целевого индикатора 2014 г., установленного приложением №13 к ФЦП «Жилище» на 2011—2015 гг., и что более важно — имеет тенденцию к снижению в сравнении с предшествующим годом. В 2013 г. по этому показателю наблюдался прирост на 2,07% [4].

Анализ инвестиционно-строительного рынка РФ в 2013—2014 гг. позволил выделить следующие «точки разрыва»:

во-первых, нехватку инвестиционных ресурсов на приемлемых условиях для реализации возможных девелоперских проектов, что увеличивает вероятность невыполнения плановых заданий каждого российского региона по строительству и вводу жилья;

во-вторых, несовершенство процедур выдачи заключений на строительство объектов недвижимости и сокращение их сроков для профессиональных участников рынка;

в-третьих, бездействие управляющей подсистемы рынка по увеличению доступности жилья эконом-класса для большей доли российских домохозяйств;

в-четвертых, чрезвычайно малую роль саморегулируемых строительных ор-

ганизаций в процессах работы инвестиционно-строительных рынков;

в-пятых, неуправляемость процессом снижения себестоимости строительства жилья эконом-класса за счет уменьшения суммарной площади единиц жилья и комплексной массовой застройки земель поселений.

Ключевой проблемой реализации программы массовой стройки жилья эконом-класса (в т.ч. малоэтажного) является повышение его доступности. Понятие «доступность жилья» вошло на российский рынок почти десять лет назад, но российское жилье от этого доступней не стало. Напротив, спекулятивная фаза развития рынка жилья в РФ в 2006—2008 гг. сделала жилье практически недоступным для значительного количества граждан, несмотря на стремительное развитие рынка ипотечного кредитования, фактически на крайне невыгодных условиях заключения таких кредитных договоров.

Как свидетельствует мировой опыт, доступность жилья определяется соотношением количества лет, требующихся семье для приобретения жилья, при определенном уровне совокупного дохода домохозяйства [8]. Специалисты, исследующие рынки жилья, уже достаточно давно оперируют термином «доступность жилья» и «коэффициент доступности жилья» [9]. Менее известен на российском рынке термин «справедливая цена». Несмотря на некоторые разночтения в методике расчета коэффициента доступности жилья, для разных типов территорий существует общепризнанная классификация в контексте доступности жилья (таблица 2).

Для расчета коэффициента доступности жилья в методике используется время (количество лет), которое необходимо домохозяйству, чтобы скопить денежные средства на приобретение стандартной единицы жилья [5]. Жилье согласно этой методике считается доступным, если оно соответствует трем (или менее) годовым доходам семьи (без учета подоходных налогов), в качестве индикатора выступает среднемедианный доход.

Одной из основных проблем выполнения программы массового строительства жилья эконом-класса является доминирование на рынке сильных игроков субфедерального уровня, которые придержива-

Таблица 2

Доступность жилья

Наименование категории	Значение индекса (коэффициента)
Жилье доступно (unaffordable)	До 3-х лет
Жилье не очень доступно (moderately unaffordable)	От 3-х до 4-х лет
Приобретение жилья затруднено (seriously unaffordable)	От 4-х до 5-ти лет
Жилье практически недоступно (practically unaffordable)	Более 5-ти лет

лись стратегии «строить мало и продавать дорого».

В ближайшие годы, несмотря на методы госрегулирования рынка, стоимость жилья эконом-класса в большинстве регионов России будет составлять более 30 тыс. р. за один м². Таким образом, стоимость типовой двухкомнатной квартиры в 54 м², которая используется для расчета индикатора доступности жилья в России, составит порядка 1,62 млн р. Однако это жилье будет доступным (в соответствии с мировыми параметрами), если среднемесячный доход семьи будет составлять более 45 тыс. р. В настоящее время этим условиям отвечают не более 20% домохозяйств, что эквивалентно примерно 10,4 млн домохозяйств. Значительная часть этих домохозяйств решила свои жилищные проблемы на рынке жилья эконом-класса в предыдущие годы и может позиционировать себя только как инвесторы строительства (в т.ч. коллективного) доходных домов [1].

Значительная часть домохозяйств, перед которыми жилищная проблема стоит остро, обладают ежемесячными доходами меньше 25—30 тыс. р. в месяц, что делает частично неразрешимой задачу улучшения ими жилищных условий. В большинстве случаев их единственным капиталом является имеющееся у них жилье, значительная часть которого может быть реализована на вторичном рынке жилья, что позволит некоторым из них улучшить свои жилищные условия на коммерческой основе. Но с большой степенью вероятности можно утверждать, что ипотечное кредитование будет для таких домохозяйств недоступным из-за невозможности прохождения процедуры андеррайтинга (то есть проверки банком платежеспособности клиента, желающего взять кредит).

При доходе домохозяйства в РФ 30 тыс. р. в месяц доступность стандартной двухкомнатной квартиры определяется при стоимости 1 м² около 20 тыс. р. Если учесть планируемое предоставление земельного участка на бесплатной основе фирме-застройщику жилья эконом-класса, и при условии нормирования (фиксации) прибыли фирмы-застройщика эконом-класса — подобная стоимость может быть достигнута на рынке жилья. Выше сказанное позволит создать возможность привлечения около 19% российских домохозяйств для операций на рынке (приблизительно 9,4 млн). Таким образом, результаты оценки показывают, что только 38% (порядка 19,8 млн) домохозяйств в РФ смогут улучшить свои жилищные условия на коммерческой основе с учетом того, что среднестатистическая рыночная цена на жилье эконом-класса составит порядка 20 тыс. р. за 1 м².

38% российских домохозяйств — это 20,8 млн домохозяйств, которые могут приобрести на коммерческой основе жилье эконом-класса по цене не выше 20 тыс. р. за 1 м². Если пересчитать применительно к общим объемам строительства нового жилья, которое будет востребовано на рынке по вышеназванным ценам, получим общую потребность России в жилье эконом-класса порядка 1120 млн м². Однако в этом значении не учтены операции на вторичном рынке, которые составляют до 60—70% от объема всех операций на рынке.

Принятые федеральной исполнительной властью планы по масштабному строительству жилья эконом-класса (ФЦП «Жилище» на 2011—2015 гг.) потребуют существенного изменения «правил игры» на рынке для их выполнения, а именно:

1) уменьшения периода строительства жилья, особенно в контексте выполнения

согласований строительных проектов; сокращения себестоимости жилищного строительства при помощи снижения издержек на приобретение права собственности на определенный земельный участок, присоединения к инженерным коммуникациям, применения современных технологических решений;

2) установления определенных норм прибыли при возведении жилья эконом-класса, приобретаемого у фирм-застройщиков для потребностей государства, регионов и муниципалитетов;

3) стимулирования спроса посредством улучшения имеющейся системы ипотечного кредитования и внедрения в практику новых инструментов кредитования, продемонстрировавших свою эффективность в различных странах мира.

Значительную долю строящегося жилья необходимо будет продавать на рынке, поэтому цены должны быть конкурентными. Это достигается только при снижении реальной стоимости продаж, так как значительного роста объема доходов домохозяйств в ближайшие годы не произойдет, и стимулировании платежеспособного спроса дальнейшим развитием системы ипотечного кредитования [9].

При этом необходимо, в первую очередь, использовать как существующую систему ипотечного кредитования, так и систему строительно-сберегательных касс, которая показала свою эффективность в других странах мира.

В целом, выполнение программы массового строительства жилья эконом-класса в нашей стране приведет не только к улучшению жилищных условий платежеспособной части домохозяйств, но и будет способствовать развитию экономики нашей страны за счет большого мультипликативного эффекта инвестиционно-строительного рынка РФ.

Индикатор 3.3. В настоящее время в российской практике акцент при строительстве жилья делается на малоэтажность. Изменение структуры спроса и предложения на рынке жилья привело к относительному увеличению доли ввода малоэтажного жилья в несколько раз за последние 20 лет. Если в 1994 г. этот показатель составлял 6,2%, то в 2004 г. вырос до 39,5%, а в 2012 г. — до 56,1%. По прогнозам Правительства Российской

Федерации, доля малоэтажного жилья в суммарном объеме ввода жилья в 2016 г. составит не менее 60%, а в 2020 г. достигнет 70%.

Результаты социологических опросов населения, которые проводятся Фондом «Общественное мнение», показывают, что в примерно 60% опрошенных граждан отдают предпочтение индивидуальному жилому дому и лишь 27% отдельной квартире. Менталитет населения РФ постепенно приближается к стандартам комфорта жизни, принятым в ЕС.

В целях дальнейшего увеличения объемов возведения малоэтажного жилья категории эконом-класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологическим стандартам, Министерством регионального развития РФ при участии Национального агентства по малоэтажному жилищному строительству в настоящее время разработана целевая программа под названием «Развитие малоэтажного строительства в Российской Федерации», а в каждом регионе РФ приняты программы стимулирования развития жилищного строительства.

Объем строительства жилья в России должен расти минимум на 100 млн м² ежегодно, чтобы оно было доступнее, при этом цена квадратного метра жилья должна быть уменьшена. Этого можно добиться за счет упрощения административных процедур, строительства жилья эконом-класса, снижения цены земли, предназначенной для строительства. Кроме того, необходимо развивать инженерную и коммунальную инфраструктуру.

На любом рынке доминируют сильные игроки, хотя факты, подтверждающие это, не всегда заметны даже многим профессиональным участникам рынка. Под сильным игроком авторы понимают корпорацию часто независимых юридических и физических лиц, которые преследуют на рынке цели максимизации доходов корпорации. Всех сильных игроков рынка целесообразно разделить на три уровня:

- 1) федеральный,
- 2) региональный,
- 3) локальный.

Практически до конца 2010 г. на инвестиционно-строительных рынках регионов России доминировали сильные игроки регионального и локального уровней.

С формальной точки зрения, в России существует антимонопольное законодательство, но оно пока слабо выполняет свои основные задачи, поскольку требует представления доказательств монополистической деятельности, в то время как аналогичные нормы во многих других странах требуют наличие признаков монополистической деятельности.

Показатели первого этапа ФЦП «Жилище» на 2002—2010 гг. не были выполнены по ключевым показателям (прежде всего, по ежегодным объемам строительства жилья и по его доступности). Официальной причиной является кризис, реальных причин много, но основными из них, на наш взгляд, являются следующие:

— доминирование на рынке сильных игроков регионального уровня, которые придерживались стратегии «строить мало и продавать дорого» в период 2002—2010 гг.;

— активное вытеснение ключевых игроков рынка регионального уровня сильными игроками федерального уровня из инвестиционно-строительного рынка предопределил развитие рынков недвижимости по спекулятивному сценарию (особенно в период 2006—2008 гг.), что привело к существенному превышению цены предложения уровня доступных цен на жилье практически во всех регионах РФ.

Спекулятивный этап роста цен на жилье в России был предопределен основной тенденцией развития рынка недвижимости за последнее десятилетие — ожиданиями его захвата сильными игроками федерального уровня.

Основной задачей принятой программы «Жилище», а также Стратегии жилищного строительства до 2020 г. является обеспечение условий для ежегодного

строительства к 2020 г. не менее одного м² нового жилья на каждого гражданина РФ, что в абсолютных показателях составит порядка 142 млн м², против примерно 60 млн м² по итогам 2010 г. (увеличение почти в 2,4 раза).

Задача введения более корректного методического инструментария определения индикатора доступности жилья является актуальной и отвечает федеральной исполнительной власти к разработке основных положений программы массового строительства жилья, запланированной в настоящее время в ФЦП «Жилище» на 2011—2015 гг.

Основные положения принятой в России методики расчета индикатора доступности жилья используют средние значения доходов, что противоречит общемировой практике, где используются среднемедианные значения. Изучение данных Росстата показало, что средние значения зарплаты в России в 1,4 раза больше аналогичных среднемедианных значений.

По нашему мнению, доступность жилья эконом-класса для 40% граждан РФ может быть достигнута посредством снижения его рыночной цены, использования института строительных сберегательных касс (наряду с совершенствованием действующей ипотечной системы), а также поддержки государством отдельных категорий граждан. Целесообразна также разработка ряда программ, нацеленных на увеличение ввода жилья эконом-класса, расширение возможности аренды жилья; решение жилищного вопроса для более широкого спектра категорий граждан — молодые семьи, врачи, инженеры, учителя, ученые и работники социальной сферы.

Примечания:

1. Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С. Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития // Вопросы экономики. 2013. № 3. С. 109-125.

2. Куликов А., Янин В. О стратегии развития жилищной сферы // Экономист. 2013. № 1. С. 59-69.

3. Жилище: официальный сайт ФЦП. URL: <http://fcpdom.ru>.

4. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru>.

5. Дробышевская Л.Н., Васкевич Т.В. Инновационные инструменты оценки ипотечной политики в регионах // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2013. № 12(43). С. 7-17.

6. Бурдяк А.Я. Доступность приобретения жилья в регионах России: динамика и факторы роста // Уровень жизни населения регионов России. 2012. № 4. С. 126-137.

7. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию: официальный сайт. URL: <http://www.ahml.ru>.

8. Дробышевская Л.Н., Васкевич Т.В. Методический инструментарий диагностики инвестиционного потенциала регионального жилищного комплекса // Региональная экономика: теория и практика. 2014. № 11(338). С. 40-48.

9. Дробышевская Л.Н., Васкевич Т.В. Методические аспекты оценки ипотечного потенциала региона // Terra economicus. 2012. Т. 10, № 4, ч. 3. С. 165-169.

References:

1. Kosareva N.B. Polidi T.D., Puzanov A.S. Housing Market in Russia: current state and prospects of development // Scientific Journal Problems of Economics. 2013. №3. Pp. 109-125.

2. Kulikov A.A. Yanin V. On the strategy of housing sphere development // Economist. 2013. №1. Pp. 59-69.

3. Official site of the federal target program «Housing» for 2011—2015. URL: <http://fcprdom.ru>.

4. Federal State Statistics Service: official site. URL: <http://www.gks.ru>.

5. Drobyshevskaya L.N., Vaskevich T.V. The innovative tools to evaluate mortgage policy in regions // Science and education: national economy and economics; business; legislation and management. 2013. №12(43). Pp. 7-17.

6. Burdiak A.Ya. Affordability of housing in the regions of Russia: dynamics and growth factors // Living standards in the regions of Russia. 2012. №4. Pp. 126-137.

7. Agency for Housing Mortgage Lending: official site. URL: <http://www.ahml.ru>

8. Drobyshevskaja L.N., Vaskevich T.V. Methodical toolkit of diagnostics of investment potential of a regional housing complex // Regional economy: the theory and practice. 2014. №11(338). Pp. 40-48.

9. Drobyshevskaya L.N., Vaskevich T.V. The methodical aspects of an estimation of a region's mortgage potential // Terra economicus. 2012. Vol. 10. №4. P. 3. Pp. 165-169.