

УДК 728.1.001

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ© 2012 г. *Е. К. Ивакин, А. В. Вагин**Ростовский государственный строительный университет*

В статье авторами исследуются макроэкономические аспекты повышения спроса и увеличения предложения на рынке жилья с целью повышения его уровня доступности в рамках Федеральной целевой программы «Жилище». Дана классификация основных результирующих факторов, влияющих на уровень доступности жилья.

Ключевые слова: *жилищное строительство; доступное жильё; пути повышения доступности.*

In the article authors review the macroeconomic aspects of increasing supply and complying increasing of demand on the housing market, to find the ways of making housing more available (as a goal of the Federal Purposeful Program «Habitation»). Authors also present a classification of basic resulting factors, which have action upon the level of housing's availability.

Key words: *housing; affordable housing; ways of improving the availability.*

Сразу же после инаугурации президент Владимир Путин поставил задачу, сформулированную им в предвыборных обещаниях: к 2020 году предоставить 60% семей, желающих улучшить жилищные условия, доступные квартиры. Он дал премьеру два поручения: к 2018 году снизить на 20% стоимость жилья путем увеличения ввода жилья эконом-класса, и снизить процентную ставку по ипотечным кредитам в рублях до уровня, не превышающего на 2,2% уровень инфляции [3]. Тем самым было подчеркнuto, что одной из приоритетных задач правительства РФ в области жилищной политики является создание условий, позволяющих повысить доступность жилья для граждан РФ.

Приступая к исследованию доступности жилья необходимо в первую очередь определить, что понимается под термином «доступное жильё». Президентом РААСН, академиком А. П. Кудрявцевой, на заседании Общественного совета по жилищной политике при Министерстве регионального развития Российской Федерации было дано следующее определение доступности жилья: доступность жилья — это приемлемая доля

оплаты за приобретение жилья в совокупном доходе семьи, выраженная в процентах, когда влияние на доступность оказывает соотношение стоимости жилья и доходов семьи, т. е. доступность — это умеренная цена, которая не превышает определенную меру оплаты за жилье, не причиняя покупателю ущерба [3]. Общепринятым является понятие доступности жилья как показателя, выражающего отношение стоимости жилья к доходам населения [1]. Это наиболее простое определение выражает, по сути, один из способов расчета доступности жилья.

Необходимо отметить, что если единственным критерием доступности жилья будет уровень доходов, то возможен вариант, при котором часть нуждающихся семей окажется не в состоянии оплатить даже скромное жилье, вследствие слишком больших расходов на потребительскую корзину. Следовательно, в большей степени стоит говорить не о доходах населения как таковых, а только об их накопительной части. Таким образом, понятие доступного жилья должно быть связано с той частью доходов населения, которая может быть использована на оплату стоимости

жилья, и сопутствующие расходы (процентов по ипотечному кредиту или на аренду жилья и другие).

Рассматривая проблему доступности жилья в РФ, необходимо учитывать ее огромную территорию, а также неравномерность заселения и распределения доходов, неоднородность строительства и потребностей в трудовых ресурсах. Неравномерность заселения территории России связана как с климатическими, так и с экономическими условиями, сложившимися в настоящее время. При этом доступность жилья как фактор, является одним из важнейших механизмов, оказывающим влияние на распределение инвестиций и трудовых ресурсов по территории страны.

Основным и наиболее общим показателем доступности жилья, является отношение его стоимости к уровню доходов населения. Причем главным фактором является стоимость жилья. Её влияние сказывается при всех формах приобретения жилья: и при единовременной оплате, и при разных формах кредитования (субсидирования). В свою очередь, влияние этих форм также существенно и дифференцированно отражается на динамике доступности жилья. Льготные и разнообразные формы кредитования (особенно долгосрочного) и субсидирования оказывают наибольшее влияние на показатель доступности жилья.

На наш взгляд, в определениях и показателях доступности жилья теряется мотивация на приобретение жилья. Во всем мире свое жилье дорогое, всю жизнь семья живет

в кредит, если жилье куплено. Но есть мотивация — свое жилье. Поэтому задача состоит в определении оптимального уровня мотивации. С приобретением жилья ущерб для бюджета семьи должен быть, но не настолько, чтобы нивелировать мотивацию.

Коэффициент доступности жилья в соответствии с методикой ФЦП «Жилище» рассчитывается на основе значений следующих показателей: средней цены 1 кв. м жилья, среднедушевых денежных доходов, умноженных на 3 (семья из трех человек), и соответствующего данному размеру семьи социального стандарта площади жилья — 54 кв. м.

Динамика коэффициента за последние несколько лет приведена на рисунке 1.

Возможность улучшить жилищные условия является сложной категорией, в которой тесно переплетаются демографические и социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения, параметры бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального обслуживания. Говоря о доступности жилья необходимо учитывать не только доступность его свободного приобретения для последующего проживания. Одновременно с приобретением возникает необходимость содержать и обслуживать это жильё, неся соответствующие затраты, к которым относятся налоги, ремонт, страховки, оплата коммунальных услуг и некоторые другие. Плата за содержание жилья

Коэффициент доступности жилья в России

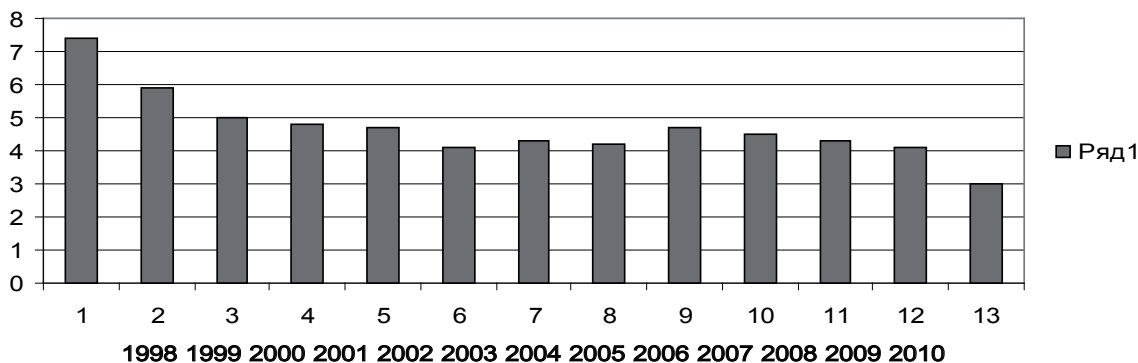


Рис. 1. Динамика коэффициента доступности жилья в России

и коммунальные услуги в условиях роста тарифов являются дополнительной составляющей растущих обязательных платежей, влияющей на оценки потребителей относительно их потенциальных возможностей нести бремя растущих в динамике расходов.

На основе вышесказанного нами классифицированы основные результирующие факторы, влияющие на уровень доступности жилья для населения. Классификация факторов представлена в таблице 1.

Влияние факторов на уровень доступности жилья показано на рисунке 2.

Рынок жилья в Ростовской области на сегодняшний день развивается не только под воздействием факторов увеличения платежеспособности населения и привлечения нерегиональных инвесторов — существенный

вклад принадлежит государственным и региональным программам.

Несмотря на положительную динамику доходов населения (таблица 2), коэффициент доступности жилья в Ростовской области на 1 января 2012 года составил 4,38, что не соответствует ожидаемым результатам ФЦП (к 2015 году этот показатель должен быть равен 4).

Основной задачей государства по повышению уровня доступности жилья для населения является организация ликвидного рынка жилой недвижимости. Цена предложения, сложившаяся на первичном рынке жилья, отражает не только фактическую себестоимость строительства, но и существующие рыночные риски. Основными из них являются риск реализации квартир и риск завер-

Таблица 1

Факторы, влияющие на уровень доступности жилья

Наименование	Факторы
Факторы спроса на жилье	
Экономические	— уровень обеспеченности жильем; — уровень среднедушевого дохода и ликвидных сбережений; — другие.
Геополитические	— политическая стабильность в стране и регионе; — рассматриваемая территория; — другие.
Социальные	— численность и структура населения страны — национальные и географические традиции населения; — другие.
Факторы предложения на рынке жилья	
Экономические	— структура и объёмы жилья, предназначенного для коммерческой реализации; — наличие и стоимость ресурсов используемых в строительстве; — объём и условия субсидирования и кредитования населения для покупки жилья; — налоги на собственников жилья; — тарифы на оплату жилищно-коммунальных услуг.
Геополитические	— политическая, законодательная (в том числе налоговая) ситуация в регионе.
Социальные	— национальные и географические традиции населения.

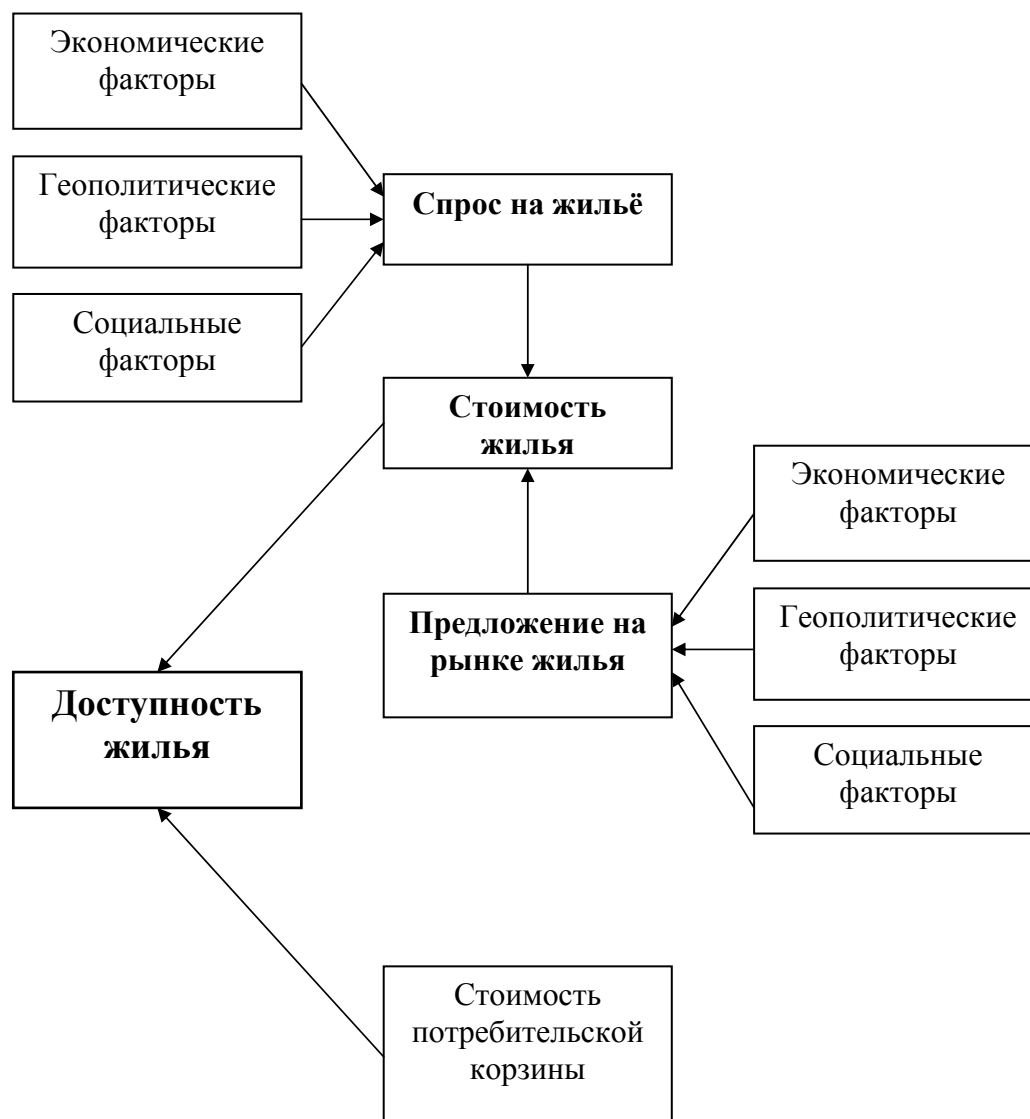


Рис. 2. Влияние факторов на уровень доступности жилья

шения строительства. Государство может и должно принять меры, направленные на снижение этих рисков, что приведет к формированию рынком более низкой нормы прибыли инвесторов в жилищном строительстве. Это обеспечит снижение либо, как минимум, замедление роста цены предложения относительно роста доходов населения и повышение доступности жилья.

Очевидных путей повышения доступности жилья два: *снижение его стоимости и повышение среднего дохода населения.*

. Хотя, некоторые авторы нашли третий путь повышения уровня доступности жилья: путем уменьшения размеров квартир [2]. Но

и здесь есть граница — минимальная санитарная норма, но эта норма так мала, что позволяет предлагать для продажи однокомнатные квартиры с общей площадью 18 кв. м и кухней площадью менее 4,5 кв. м. Но 18 кв. м — пройденный этап и для России. Еще в 70-х годах прошлого века граждан СССР собирались вывести на такой уровень жилищной обеспеченности. На сегодняшний день намеченный план перевыполнен, на среднестатистического россиянина приходится около 20 кв. м жилых площадей.

Ныне принимаемые документы предполагают выйти на более комфортный уровень. Например, в новом генеральном плане раз-

Таблица 2

Денежные доходы и потребительские расходы в январе-апреле 2012 года

Регион	Денежные доходы в среднем на душу населения в месяц		Потребительские расходы в среднем на душу населения в месяц		Реальные денежные доходы, в % к январю-апрелю 2011 г.
	рублей	в % к январю-апрелю 2011 г.	рублей	в % к январю-апрелю 2011 г.	
Республика Адыгея	14 309,6	113,9	11 456,0	124,8	111,0
Республика Калмыкия	7 955,1	110,3	4 955,9	113,0	104,8
Краснодарский край	15 117,5	104,4	14 095,4	108,3	101,0
Астраханская область	15 701,2	108,0	12 750,8	108,8	105,2
Волгоградская область	14 388,7	111,0	11 662,3	107,8	107,2
Ростовская область	14 780,1	102,1	13 681,6	110,7	97,7

вития Ростова предполагается, что к 2020–2025 гг. на каждого горожанина будет приходиться 31 кв. м жилой площади [4].

Очевидно, для того, чтобы большинству граждан жилье стало доступным, необходим не только *платежеспособный спрос* населения, но и *адекватное ему предложение*. Объем спроса можно увеличить через ипотечное кредитование, через специальные программы, например «Молодая семья». Но, подняв спрос и не увеличив предложение, есть опасность очередным витком увеличить цены. Необходимо найти оптимальное решение. На основе данных «Института экономики города» [5] нами проведена *оценка возможностей увеличения предложения*, т. е. увеличения объемов жилищного строительства.

Анализ основных проблем в строительстве жилья показал наличие проблем, таких как низкая доступность кредитных и иных источников финансирования, недостаточность платежеспособного спроса населения, отсутствие земельных участков, обеспеченных инженерно-технической инфраструктурой и другие. При этом строительные компании больше всего обеспокоены трудностями, связанными с получением необходимых согласований и разрешений на осуществление строительства, и менее всего — налогами и

обеспечением строительными материалами. Поэтому для увеличения объемов строительства жилья, кроме решения вопроса о развитии жилищного кредитования населения и застройщиков, а также о совершенствовании организационно-экономических механизмов взаимодействия участников строительства, необходимо сконцентрировать усилия на снижении административных барьеров. Наиболее перспективными нам видятся шаги по совершенствованию сложившейся системы согласований и, в частности, сокращению времени и количества организаций, участвующих в согласовании и проведении экспертиз. Следующей по актуальности является проблема предложения земельных участков, обеспеченных инфраструктурой, что еще раз подчеркивает важность проблемы обеспечения нового строительства мощностями и сетями инженерной инфраструктуры. Далее по приоритетности следуют мероприятия по обеспечению открытости информации о разрешенных видах использования недвижимости. Как примерно равнозначные по важности были оценены респондентами шаги по проведению торгов и аукционов по предоставлению прав на сформированные земельные участки и обеспечению возможности предоставления прав на сформирован-

ные земельные участки до начала разработки проектной документации и получения разрешения на строительство.

Таким образом, увеличение темпов роста жилищного строительства будет ограничиваться возможностями по обеспечению земельных участков инженерно-технической инфраструктурой. Прогнозируемые максимально возможные объемы строительства жилья обеспечены существующими и перспективными возможностями развития мощностей и сетей инженерной инфраструктуры от 94,2% до 77,1% [5].

Перспективы развития строительства жилья ограничены также с точки зрения возможностей привлечения в жилищное строительство кредитных ресурсов. Банки, в соответствии с результатами опроса, планируют выдавать кредиты застройщикам жилья в объемах, составляющих не более 15% их потребности.

У большинства россиян не хватает средств для приобретения квартир или домов на рынке. А воспользоваться заемными средствами может только каждый пятый: по данным Национального агентства финансовых исследований, 81% граждан не могут позволить улучшить свои жилищные условия с помощью ипотечного кредита [3].

Необходимо, с одной стороны, удешевить ипотеку, а с другой — приспособить ее в качестве инструмента для привлечения инвестиций в строительство. На сегодняшний день снижение стоимости жилья и удешевление ипотеки воспринимается как противоречие. Как только ставки по ипотеке станут «подъемными» для многих, это подтолкнет рост спроса на жилье, что, в свою очередь, неминуемо приведет к росту цен на жилье. Реальный рецепт в данном случае (который

сделает жилищные кредиты доступными и не спровоцирует взрывную волну цен) — адекватное увеличение объемов жилищного строительства [3].

Литература

1. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011–2015 годы, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. №1050 [Электронный ресурс] / Официальный портал правительства Ростовской области. — Режим доступа: <http://www.donland.ru/Default.aspx?pageid=81499>, свободный. — Загл. с экрана.
2. Звездов А. И. О доступном жилье в России. // Строительная орбита. — 2006. — №4.
3. Соколова Т., Гостева Е., Замуруева И. Как снизить цены на жилье, и при этом не обрушить рынок? [Электронный ресурс] / Новости недвижимости. — Режим доступа: <http://news.ners.ru/digest/kak-snizit-tseny-na-zhile-i-pri-etom-ne-obrushit-rynok.html>, свободный. — Загл. с экрана.
4. Как подсчитать собственные возможности приобретения новой квартиры? [Электронный ресурс] / Ростов-Дом. — Режим доступа: <http://rostov-dom.info/2009/10/kak-podschitat-sobstvennye-vozmozhnosti-priobreteniya-novojj-kvartiry/>, свободный. — Загл. с экрана.
5. Оценка масштабов и динамики изменения платежеспособного спроса на жилье и объемов жилищного строительства в России. [Электронный ресурс] / Институт экономики города. — Режим доступа: http://www.urbanecomomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=122, свободный. — Загл. с экрана.

Поступила в редакцию

17 июня 2012 г.



Евгений Константинович Ивакин — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Маркетинг и логистика» Ростовского государственного строительного университета.

Evgeniy Konstantinovich Ivakin — Ph.D., Doctor of Economics, professor, head of «Marketing and Logistics» department at Rostov State University of Construction Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
162 Socialisticheskaya st., 344022, Rostov-na-Donu, Russia
Тел.: +7 (863) 298-21-77; e-mail: asd-rss@mail.ru



Александр Владимирович Вагин — аспирант кафедры «Маркетинг и логистика» Ростовского государственного строительного университета.

Aleksandr Vladimirovich Vagin — postgraduate student of «Marketing and Logistics» department at Rostov State University of Construction Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
162 Socialisticheskaya st., 344022, Rostov-na-Donu, Russia
Тел.: +7 (928) 104-00-70; e-mail: alexvagin777@mail.ru
