

что нам стоит...

к вопросу о доступности жилья в России

В качестве критерия оценки доступности жилья можно принять отношение стоимости квадратного метра жилой площади к годовой зарплате людей.

На формирование цен на рынке жилья оказывают влияние многие факторы: спрос и предложение, изменение потребительских цен, уровень заработной платы, курс доллара и другие.

Сегодня стоимость жилья растёт высокими темпами, а объёмы жилищного строительства пока ещё не велики. Здесь явно чувствуется перекося в сторону стимулирования спроса. Несмотря на выделение значительных ресурсов на реализацию приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России», индекс доступности жилья не только не уменьшается, но даже увеличивается.

Среди причин снижения доступности жилья можно выделить следующие:

– несовершенство Жилищного и Градостроительного кодексов Российской Федерации [1], что существенно снизили приток денег в строительство;

– стратегически ещё более важная причина – если недвижимость растёт в цене, то она становится чрезвычайно привлекательна для финансового вложения. В условиях инфляции возникает возможность использовать в качестве финансового инструмента ликвидную недвижимость;

– третья причина состоит в том, что инфраструктура, прежде всего, энергетическая составляющая, не способна обеспечить уве-

Гудименко Г.В.
канд. экон. наук,
доцент кафедры
менеджмента
и маркетинга
Воронежского
экономико-правового
института,
директор филиала
автономной
некоммерческой
организации
«Многоуровневый
образовательный
комплекс
«Воронежский
экономико-правовой
институт»

личение объёма жилищного строительства. Сегодня самый главный фактор, сдерживающий снижение темпов роста цен на жилье - это отсутствие жилья на рынке.

Сумма, выделенная на приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», – капля в безбрежном море, называемом рынком жилья. Десятки миллиардов рублей, выделенных на проект – всего лишь страховые суммы, но не реальные деньги, которые должны прийти в строительный сектор. Нужен переход от пассивной системы – где чиновник ждет, когда к нему придет инвестор, к системе, когда он создает условия для прихода инвестора. Пример тому – проект микрорайона «Академический» в Екатеринбурге, где местная власть, бизнес и проектировщики создали концепцию нового города, спроектированного по иным принципам, нежели города, где точечная застройка ни к чему другому, как к угнетению существующей инфраструктуры, не приводит. К подобным проектам можно отнести: «Большое Домодедово» в Подмосковье, «Новый город» в Чувашии, «Старый аэропорт» в Брянске, «Славянка», «Новая Ижора» в Санкт-Петербурге, которые пробудили инициативу у бизнеса и зарубежных инвесторов.

До сих пор жилищная проблема стоит перед 61 % российских семей. Общая потребность населения России в жилье составляет 1569,8 млн. кв. метров. Чтобы удовлетворить её, необходимо увеличить жилищный фонд на 46,1 %. Однако есть несколько угроз реализации проекта “Доступное жильё”:

- развитие ипотеки не подкрепляется ростом темпов жилищного строительства;
- строительные компании единичными проектами практически не удовлетворяют потребности в жилье;
- резкий рост стоимости жилья в регионах.

Но главной проблемой проекта «Доступное жилье» пока

доступность жилья

в России за последние годы

значительно уменьшилась

остаётся выполнение правил землепользования и застройки на территориях муниципальных образований. В этой связи необходимо доработать правовые нормы зонирования, проводить аукционы по продаже земли. Нельзя строить жилье и включать в план другие объекты: детские сады, школы, инженерную инфраструктуру, дороги, которые в конечном итоге отражаются на себестоимости квадратного метра. Люди должны покупать жилье, а не все, что с ним связано. Главным итогом должно стать устранение двойной системы стандартов в градостроительстве, повышение инициативы бизнеса, для которого «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» - это не кампания, а реальный проект, гарантирующий работу. Суть национального проекта в том, чтобы открывать возможности для развития. Вместе с тем бизнес не справится со строительством университетов, школ, многих других объектов, которые с жильем напрямую не связаны. Вот почему эту сферу должны взять на себя федеральные органы власти, субъекты федерации и муниципальные образования.

В понятие «доступность» вложено расширение диапазона тех слоев населения, которые сегодня могут прийти на рынок и арендовать на нем жилье, либо купить в собственность с помощью ипотечных кредитов. Понятие доступности предполагает корреляцию между доходами населения и стоимостью жилья.

Разработанные законодательными органами субъектов федерации региональные целевые программы «Доступное и комфортное жилье – жителям...» состоят из трех подпрограмм: модернизация объектов коммунальной инфраструктуры, обеспечение коммунальной инфраструктурой земельных участков под застройку и развитие ипотечного кредитования.

**снижение
темпов роста цен на жилье
сдерживает нехватка
жилья на рынке**

В ходе осуществления программ планируется ввести миллионы квадратных метров нового жилья, оказать помощь на вторичном рынке, создать систему государственной поддержки развития ипотечного кредитования, повысить качество коммунальных услуг. Банки, традиционно придерживаются политики кредитования в рамках строительных проектов, как застройщиков, так и покупателей. Это вызвано тем, что на рынке должен быть баланс между финансовыми технологиями, которые используются как со стороны спроса, так и со стороны предложения. Однако сейчас резкий сдвиг в развитии кредитного рынка произошел именно в сторону спроса на жилье: активно развиваются ипотечные программы, снижаются процентные ставки, либеральными становятся условия кредитования. Тогда как на стороне застройщика (на стороне предложения жилья) за последние годы особенного ничего не происходит. В итоге имеется рост цен, который во многом подстегивается кредитными вливаниями в экономику. Президент Российской Федерации в своем вступительном слове на заседании Совета по реализации приоритетных национальных проектов подчеркнул, что "...регионы по большей части пока представляют малозначимые предложения по площадкам, рассчитанным под точечную застройку... а это не соответствует проектным установкам. Неоднократно отмечалось, что их главная задача – массовое строительство. Строительство площадок или подготовка, на которых дома вводятся не точно, а целыми микрорайонами, рассчитанными на тысячи граждан ... Можно сказать, рынок требует строить много, быстро и в одном месте ..." [2].

Последняя массовая застройка была в конце 80-х годов в Советском Союзе, с тех пор

**банки, традиционно
придерживаются политики
кредитования в рамках
строительных проектов,
как застройщиков,
так и покупателей**

**рост цен во многом
подстегивается кредитными
вливаниями в экономику**

способы массовой застройки просто рассыпались и утеряны. Если за ипотечными технологиями Россия обратилась к американцам, так за то подобным обра-

зом за финансовыми технологиями нужно обратиться к опыту других стран.

Таким образом, старые методы и подходы, которые и раньше не гарантировали «малогабаритного» счастья, теперь не работают. Поэтому необходимо создавать жизнеспособные и эффективные механизмы решения «квартирного вопроса».

Литература

1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.04 №190-ФЗ. [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.].
2. Путин В.В. Вступительное слово на заседании Совета по реализации приоритетных национальных проектов 7 апреля 2006 года [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.kremlin.ru>

рп

G.V. Gudimenko,

Cand. Econ. Sci., Docent at Department of Management and Marketing, Voronezh Economics and Law Institute, Director of Multilevel Educational Complex Autonomous Non-profit Organization Voronezhsky Branch of Economics and Law Institute, Oryol

On the question of housing affordability in Russia

A key problem in implementing a programme to provide Russian citizens with housing is its affordability, which has significantly diminished recently. The paper explores the causes of lower housing affordability, the problems of implementing the project called "Give Affordable and Comfortable Homes to Russian Citizens", and proposes some solutions to the problems involved.