

МЕХАНИЗМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ¹

Родионова Н.В., к.э.н.

Российский Государственный социальный университет

Жилищная проблема является одной из самых острых социальных проблем больших городов. Например, в Москве 24% горожан до сих пор проживает в коммунальных квартирах, 27% в общежитиях, 20% жилого фонда составляют дома дореволюционной постройки, большая часть которой нуждается в капитальном ремонте.

Решение проблемы требует проведения тщательно продуманной жилищной политики. Её основными способами регулирования должны стать:

- улучшение жилищных условий населения,
- повышение обеспеченностью жильём,
- реализация принципа – каждой семье отдельную квартиру.

Жилье по своей экономической природе одновременно является потребительским благом длительного пользования, а также инвестиционным товаром. При этом жилье является специфическим товаром, имеющим ряд особенностей, отличающих его от других товаров:

- жилью свойственны черты, как частного, так и общественного товара на уровне отдельной квартиры – это частный товар, но уже как жилое строение оно становится объектом инфраструктуры, то есть общественным товаром;
- жилье является товаром, стимулирующим труд и сбережения, так как получение жилья может быть более действенным стимулом к труду, чем заработная плата, к тому же для покупки жилья требуется довольно большая сумма денег, которую можно получить только в результате накопления;
- жилье выступает не просто как потребительское благо, это одно из условий жизнедеятельности людей, элемент сферы семейных отношений;
- жилье самый долговечный из всех товаров, следовательно, обеспечивает условия существования и развития не одного поколения людей;
- одной из важных характеристик жилья является его имобильность, то есть оно привязано к определенному местоположению и не может быть перемещено.
- особенностью жилья является то, что потребность в жилье практически безгранична. Это подразумевает возникновение новой потребности в жилье, то есть потребности в улучшении имеющихся жилищных условий, при росте семьи, повышении ее благосостояния и т.д.

Состояние жилищного фонда, качество жилищных услуг и развитие рынка жилья оказывают существенное влияние на инвестиционный климат на территории, на которой оно располагается. Повышение степени обеспеченности жильем и его качества способствует росту потребления других товаров длительного пользования, что стимулирует изменение всей структуры экономики страны.

При этом основополагающей является функция жилья, обеспечивающая развитие личности человека, влияющая на уровень его здоровья и физическое развитие, некоторые демографические показатели, культурный, образовательный и профессиональный уровень.

Особые свойства жилья требуют проведения целенаправленной жилищной политики, социальная значи-

мость его обуславливает необходимость государственного регулирования процессов строительства, распределения и обмена жилья. Жилищная политика при этом определяется в зависимости от того, какими ценностями руководствуются государственные и местные политики. Так, если они определяют жилье как общественное благо, акцентируют внимание на общественном интересе, на общественном контроле и равенстве, то политика может рассматриваться скорее как общественная, чем частная. Напротив, если жилье считается частным товаром, на первый план выдвигается частный интерес (частная собственность), не уделяется внимания общественному контролю и не предпринимается усилий по выравниванию, то политика может рассматриваться скорее как частная, а не общественная.

Государственная политика в сфере жилья представляет сложную совокупность различных видов социально-экономических факторов и видов воздействий на возможности удовлетворения граждан жилищно-коммунальными услугами.

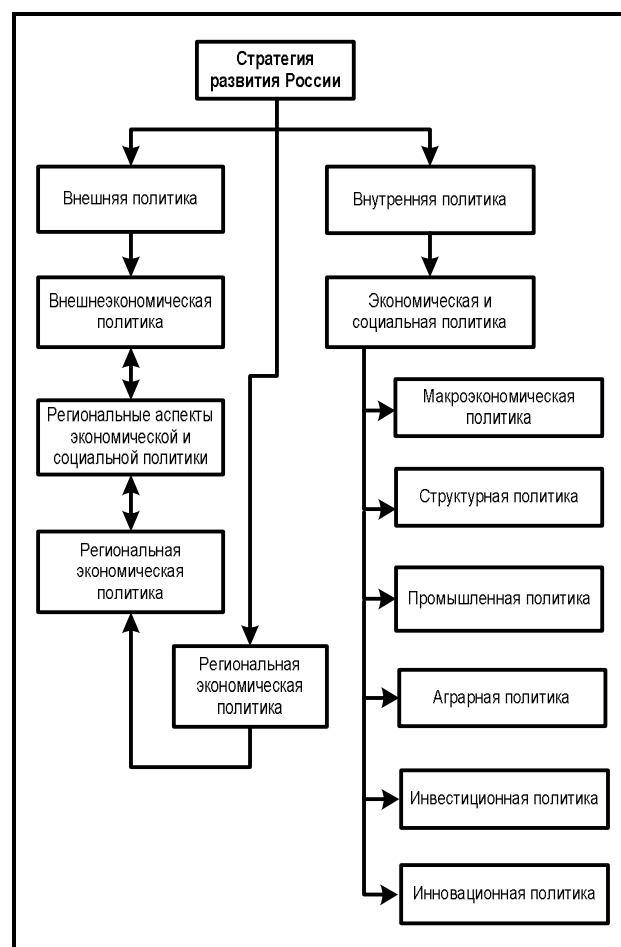


Рис. 1. Место жилищной политики в общей системе государственного регулирования

Жилищная политика в большинстве случаев трактуется не как чисто экономическое, а большей частью как социально-экономическое направление воздействия и развития, и ее место в общей системе государственного регулирования определяется следующим образом. Прежде всего, жилищная политика представляет одно из направлений социальной политики, проводимой государством.

¹ Статья поступила в редакцию 26.05.2006 г.

С переходом к рыночным условиям хозяйствования, возрастанием конкуренции на рынке жилья изменились подходы к организации строительства жилых домов и реализации квартир.

На рынке недвижимости предлагается достаточно жилой площади самого разного качества и архитектурно-планировочного достоинства. У современного покупателя жилья имеется возможность выбрать то, что больше соответствует его вкусам и материальному достатку.

Произошедшие изменения в региональной политике России коснулись, прежде всего, экономических отношений федерального центра с регионами (рисунок 1). В прежней системе централизованное государственное управление осуществлялось в основном по отдельным отраслям региональной экономики. Теперь федеральный центр строит отношения с регионами как целостными экономическими субъектами, и эти отношения осуществляются главным образом в финансовой сфере (перечисления налогов межбюджетные трансферты, прямые расходы федерального бюджета в регионе и так далее).

Механизм регулирования рынка жилья смещается в большей мере в сторону управления инвестиционными потоками. На смену инвестициям в перепродажу приобретенных объектов для получения единовременной и, зачастую, незначительной прибыли приходят крупные, долговременные инвестиционные проекты, направленные на получение постоянных денежных поступлений.

Остальное жилье строится исключительно на деньги заказчиков, то есть конкретных покупателей, по мере строительства вносящих свои взносы. Подобным образом строится и как достаточно ординарное, так и элитное и полупривилегированное жилье, которое в большей степени преобладает.

Что касается механизма регулирования инвестиционных потоков в целях формирования рынка жилья в городах областного подчинения и сельской местности, то роль его достаточно ограничена, так как строительство в них ведется лишь выборочно, причем в очень малых объемах.

При этом происходит изменение соотношения между функциями управления и функциями регулирования (рис. 2): в условиях рыночных отношений повышается значимость государственного регулирования. Приоритетное значение приобретают функции формирования государством благоприятной экономической среды осуществления инвестиционной деятельности взамен функций административного управления.

На данном этапе рыночной экономики в связи с изменением структуры жилищного строительства по источникам финансирования сформированы следующие виды жилищ:

- **социальное**, возводимое для социально-защищаемых слоев населения;
- **социально-частное**, возводимое для части населения способного участвовать в решении собственных жилищных проблем;
- **частное**, осуществляемое за счет собственных средств застройщиков;
- **коммерческое (рыночное)**, возводимое строительными фирмами или частными лицами для продажи.

Социальное жилье строится из средств республиканского бюджета, это форма оказания обществом помощи менее обеспеченным своим членам; социально-частное – за счет аккумулирования государственных и частных средств. За счет государственных капитальных вложе-

ний строятся многоэтажные жилые дома сравнительно низкого качества. Для частного, социально-частного коммерческого жилья предназначены дома комфортные, перспективные и элитарные. Частные застройщики, способные возвести или приобрести дом, составляют незначительную часть населения.

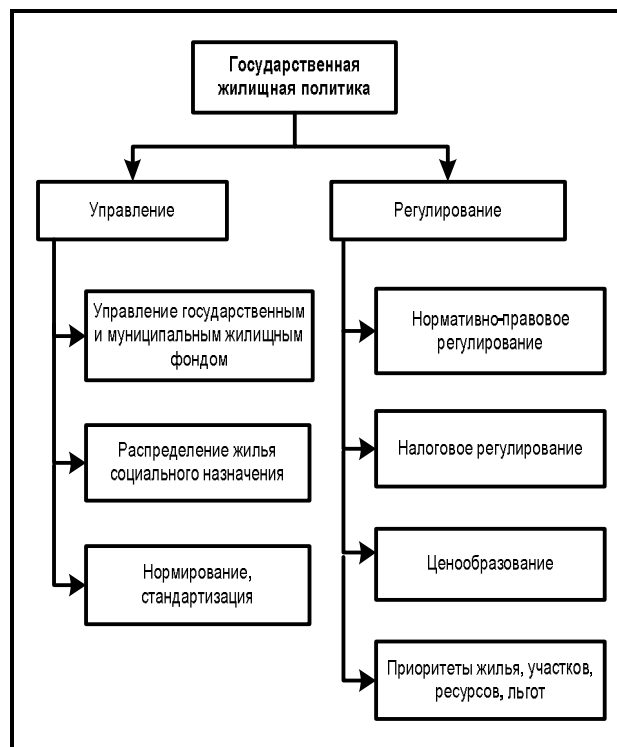


Рис. 2. Схема государственного управления и регулирования в жилищной сфере

В настоящее время сформировались следующие методы и инструменты реализации государственной жилищной политики:

- регулирование;
- прямая и косвенная финансовая помощь;
- государственное строительство жилья.

Политика государственного регулирования жилищных условий сводится к минимальному государственному вмешательству, к использованию методов и инструментов регулирования рынка жилья.

Наиболее важными факторами, обуславливающими успехи региона в конкурентной борьбе за привлечение инвестиций, является развитая социальная инфраструктура, высокий уровень урбанизации в регионе, наличие платежеспособного спроса, наличие высокого потенциала развития, постоянно проводящаяся властями политика привлечения внешних инвесторов при стабильно благоприятном климате для бизнеса (см. рис. 3 и 4).

Несмотря на высокие темпы строительства в последние годы, объемы вводимого в эксплуатацию жилья не соответствуют потребности в нем. Основной причиной, сдерживающей рост строительного производства является недостаточность инвестиций, которая обусловлена нестабильностью политической ситуации, высокой инфляцией, высокими налогами и рисками, сложностью и дороговизной получения кредита и прочими факторами, характеризующими инвестиционный климат как неблагоприятный.

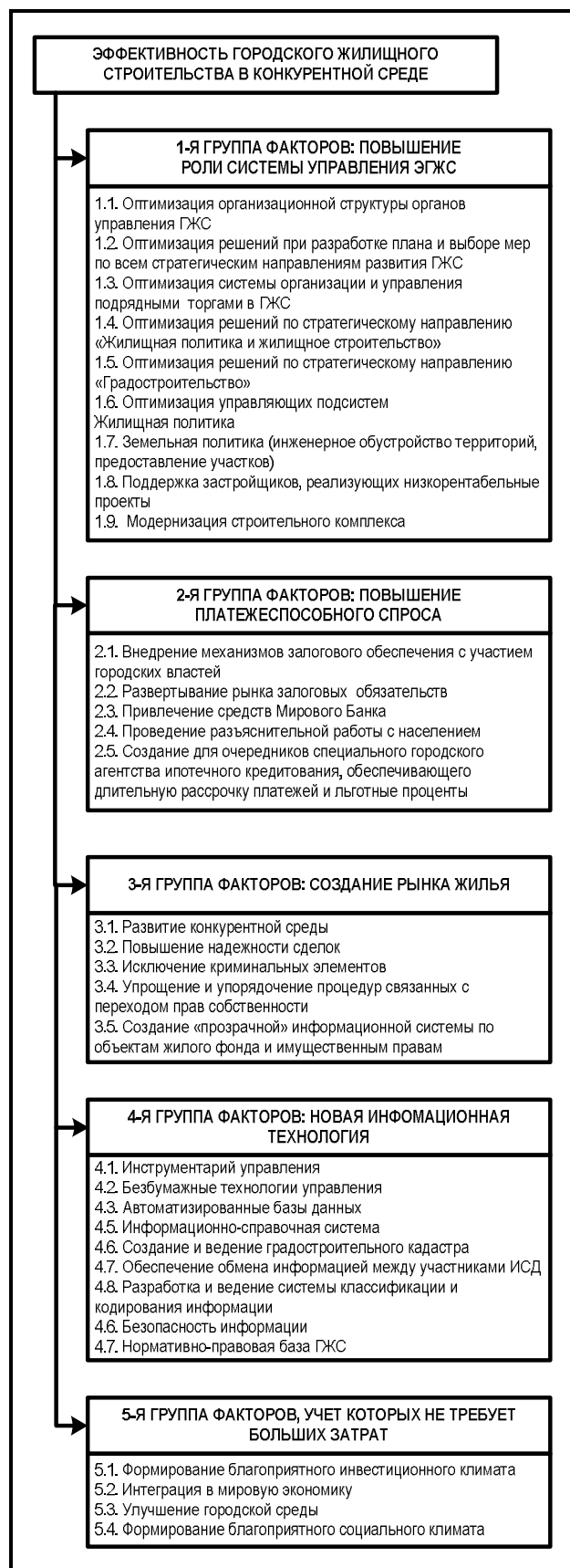


Рис. 3. Факторы, влияющие на управление эффективностью ГЖС

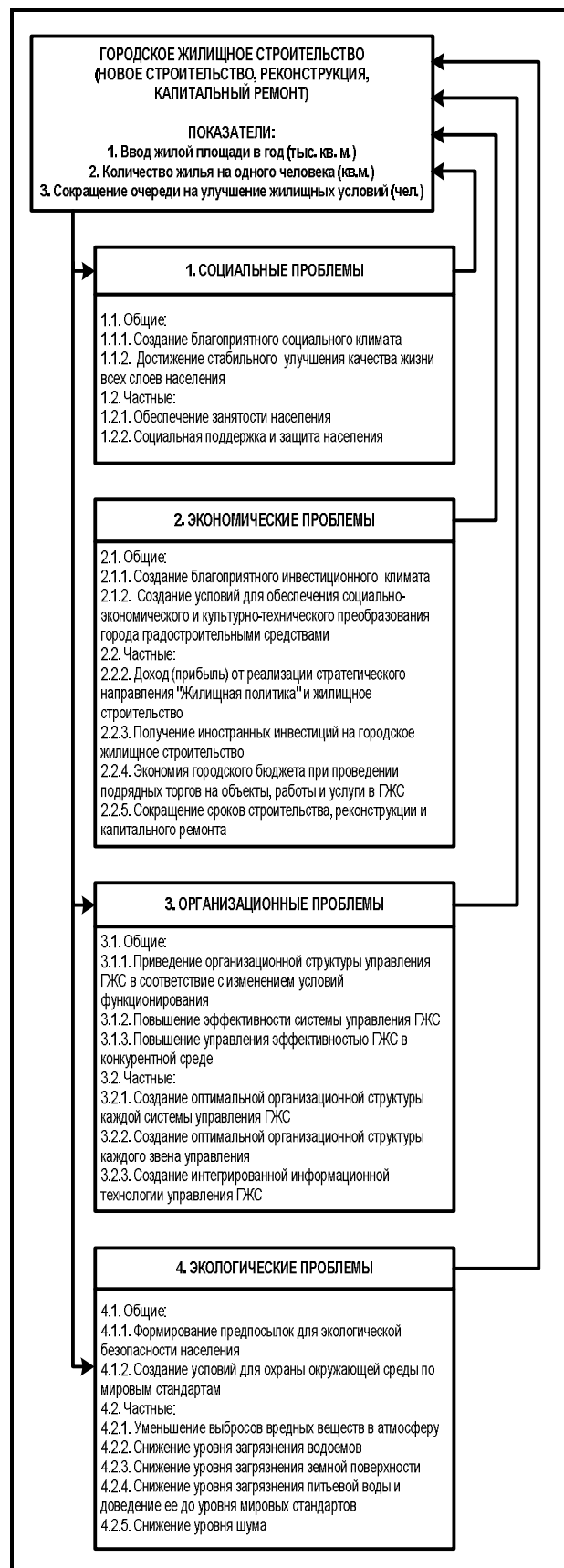


Рис. 4. Влияние ГЖС на решение проблем развития города

Стимулирование инвестиционной активности признано правительством РФ одним из приоритетных направлений государственной политики при этом основные усилия государства в этой области должны быть направлены на:

- стимулирование инвестиционного спроса;
- обеспечение гарантий стабильности осуществления инвестиционной деятельности;
- обеспечение свободного оборота земли;
- упрощение процедуры согласования инвестиционной документации;
- устранение избыточных административных ограничений и налогового пресса;
- привлечение иностранного капитала и инвестиционных ресурсов с мировых рынков;
- развитие национального рынка ссудного капитала, стабилизацию уровня финансового риска.

К факторам, способствующим инвестиционному росту можно отнести: относительную политическую стабильность, стабильность и прозрачность городского бюджета, наличие развитой инфраструктуры и информационно-консалтингового обслуживания инвесторов, а также законодательную базу.

Основными направлениями инвестиционной деятельности в жилищном строительстве можно выделить следующие (см. табл. 1).

Таблица 1
КЛАССИФИКАЦИЯ НАПРАВЛЕНИЙ
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В
ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

По типу:	По виду инвестиционно-строительной деятельности:	По источникам финансирования:
Долгосрочное (краткосрочное)	Реализация государственных и городских социальных программ строительства жилья	Собственные средства
Приоритетное (неприоритетное)	Строительство объектов для нужд города, типовое жилье	Привлеченные средства: доленое инвестирование, привлечение инвесторов
Конкурентоспособное (неконкурентоспособное)	Реконструкция и модернизация жилых домов;	Федеральный, региональный, местный бюджеты
Высокодоходное (низкодоходное);	Строительство жилья из монолита	Заемные источники: банковский кредит, ценные бумаги, инструменты финансового рынка
Капиталоемкое (некапиталоемкое);	Строительство эксклюзивного жилья, жилья по индивидуальным проектам, строительство жилых комплексов, совмещенных с функциональными пристройками производственного и вспомогательного назначения	
Стратегически ориентированное (стратегически неориентированное)	Застройка жилых кварталов	
	Малозэтажная застройка (строительство коттеджей) и др.	
	Инвестирование и строительство жилья с использованием ипотечных схем	

В настоящее время наблюдается устойчивая тенденция концентрации инвестиций в небольшом числе регионов.

Инвестиционный климат в целом по России остаётся относительно неблагоприятным. Основными причинами такого положения дел на протяжении всего периода реформирования российской экономики, по нашему мнению, являются:

- тяжёлое финансовое положение большинства промышленных предприятий; наличие неплатежей и задолженностей за выполненные работы, в том числе и федерального бюджета, усугубляли ситуацию;
- отсутствие чёткого механизма долгосрочного кредитования капиталовложений, системы гарантий и правового обеспечения частных инвесторов;
- использование созданных налоговых и таможенных льгот для инвесторов (например, в рамках свободных экономических зон) для получения преимущественно краткосрочных выгод;
- наличие высоких темпов инфляции и рисков, вследствие чего вложения в развитие отраслей промышленного комплекса были не выгодны, и инвесторы предпочитали участвовать в более выгодных спекулятивных операциях на финансовом рынке;
- создание высокодоходного и низкорискованного рынка государственных ценных бумаг, через который государство финансировало свои потребности, что привело к отвлечению финансовых средств из реального сектора экономики;
- отсутствие системы привлечения и трансформации значительных средств населения в прямые инвестиции;
- несовершенство законодательства, политическая нестабильность и криминализация экономики, что препятствовало притоку иностранных инвестиций в реальный сектор российской экономики;
- недофинансирование федеральной инвестиционной программы (государственные инвестиции не были профинансированы и наполовину), как следствие кризиса бюджетов всех предыдущих лет.

Таблица 2
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИНВЕСТИРОВАНИЯ
В РОССИЙСКИХ УСЛОВИЯХ

Порядковый номер категории	Привлекательность с точки зрения инвестирования	Объекты недвижимости
1 категория	Жилая недвижимость	Объекты недвижимости, предназначенные для жилья: многоквартирные дома; индивидуальные жилые дома, коттеджи; квартиры в многоквартирных домах
2 категория	Коммерческая недвижимость	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения бизнеса непромышленного характера: торговые помещения; помещения универсального характера; офисные помещения; другие объекты
3 категория	Промышленная (индустриальная) недвижимость	Объекты недвижимости для ведения бизнеса производственного характера
4 категория	Свободные земельные участки	Земельные массивы, отдельные земельные участки

Понятие инвестиционного климата очень ёмкое и отличается сложностью и комплектностью. Оно включает в себя всё то, что принимает в расчёт инвестор при оценке условий для вложения капитала и может рассматриваться как на макро - так и не микроуровне. На макроуровне инвестиционный климат определяется показателями политической (включая законодательство), экономической и социальной среды для инвестиций.

На микроуровне инвестиционный климат проявляет себя через двусторонние отношения инвестора (частного или юридического лица) и конкретных государственных органов, хозяйственных субъектов-поставщиков, клиентов банков, небанковских финансовых структур, а также профсоюзов и трудовых коллективов предприятий, государства (региона)- реципиента инвестиций.

Под инвестиционным климатом следует понимать совокупность экономических, социально-политических, административно-правовых и других условий для инвестора, определяющих целесообразность инвестирования в отдельные отрасли или проекты на данной территории.

Для потенциальных инвесторов при анализе инвестиционного климата решающую роль (причинами ограниченного притока инвестиций в российскую экономику), играют следующие факторы:

- уровень развития правового обеспечения инвестиционной деятельности (совершенство законодательно-нормативной базы);
- политика государства в отношении инвесторов (гарантии со стороны федеральных органов, меры защиты прав инвесторов);
- состояние экономики страны и отдельных регионов;
- положение в финансовой и кредитной системах;
- таможенный и налоговый режимы;
- возможность страхования рисков и эффективного сотрудничества с субъектами отечественного рынка.

Существенное влияние на инвестиционную активность оказывают политическая ситуация в стране и общее состояние её экономики. Как известно, инвестиции привлекает стабильно растущая экономика. За последние годы в России отмечается рост экономических показателей. Инвестиции в основной капитал – главный показатель деловой активности в экономике.

Под инвестиционной привлекательностью территории (региона, города) предлагается понимать *совокупность ее характеристик, которые связаны с экономическими, политическими, культурными, социальными и технологическими факторами, определяют желание и готовность частных и институциональных инвесторов участвовать в реализации инвестиционных проектов, осуществляемых или планируемых на данной территории* (рис. 5).

Инвестиционный потенциал региона складывается из следующих основных частных потенциалов (каждый из которых, в свою очередь, характеризуется целой группой показателей): трудовой; потребительский; инфраструктурный; институциональный; природно-ресурсный. Потенциального инвестора интересует не просто оценка потенциала и риска региона, а некая его совокупная оценка, которая получила название инвестиционного рейтинга региона.

Мировая практика свидетельствует о том, что наиболее значимым источником инвестиционных ресурсов является население. Именно частные лица в большинстве развитых стран являются «нетто-поставщиками» инвестиций. Но это возможно в устойчиво функционирующих рыночных экономиках, когда величина оплаты труда в стоимости произведенного продукта составляет 55-60 %. В России пока положение сложное.

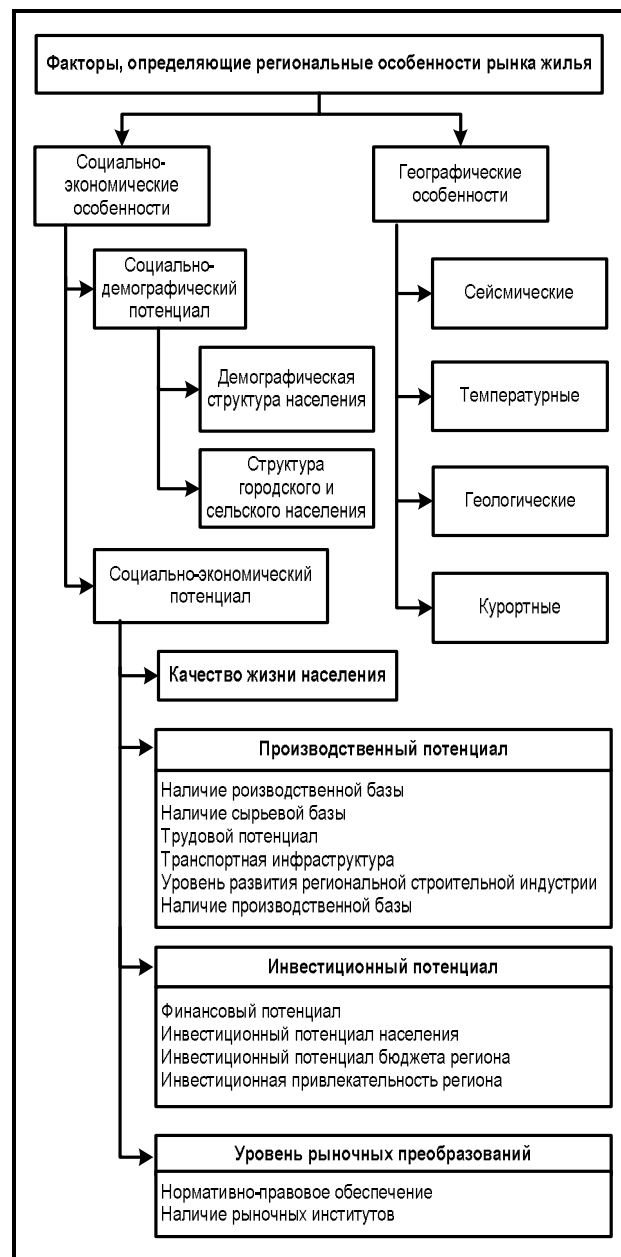


Рис. 5. Факторы, определяющие региональные особенности рынка жилья

По уровню обеспеченности жильем Россия уступает большинству развитых стран. Так, например, в США в среднем на одного жителя приходится 65 кв. метров общей площади, в Швеции – 43, Франции – 36, Японии – 31 кв. метр общей площади. Треть всех семей Российской Федерации имеет на каждого человека до 9 кв. метров жилой площади. Жилищная ситуация в стране характеризуется значительными различиями в степени обеспеченности жильем по регионам. В лучшем положении находятся жители Европейской части России, в худшем – Сибири и Дальнего Востока, где на каждого жителя приходится в 1,5 – 2 раза меньше жилой площади. Это нега-

тивно сказывается на мобильности трудовых ресурсов и темпах экономического развития восточных регионов.

Одной из основных причин, сдерживающих развитие жилищного строительства, является отсутствие у населения достаточных средств на приобретение жилья в условиях постоянного роста цен на жилье.

Невысокий платежеспособный спрос населения на жилье ограничивает темпы жилищного строительства, а это сказывается отрицательно на темпах экономического роста.

Население должно рассматриваться как постоянный инвестор жилищного строительного комплекса. Статистика показывает, что немногим более 15% семей имеют доходы, позволяющие выходить на жилищный рынок. Речь идет о таких учтенных доходах как заработная плата, пенсии.

Очевидно, без финансовой поддержки большая часть населения оказывается на рынке жилья практически неплатежеспособной. Только на основе формирования систем долгосрочного жилищного кредитования и жилищного лизинга можно обеспечить инвестиционный потенциал населения, необходимый для развития региональных рынков жилья и решения жилищной проблемы в России.

Все формы привлечения инвестиций в жилищное строительство можно условно классифицировать следующим образом:

1. По источникам привлечения:
 - бюджетные – ЖКХ, программа минимальных частей (концерн «Минскстрой», государственное долевое строительство). Их отличительной чертой является наличие государственной поддержки;
 - внебюджетные – муниципальные облигационные займы, долевое строительство по схеме дольщик – банк – застройщик.
2. По способу организации: долевое строительство, система стройсбережений и выпуск ценных муниципальных бумаг.
3. По степени охвата предполагаемых инвесторов:
 - для населения с высокими доходами (долевое строительство по схеме дольщик – банк – застройщик);
 - для населения с низкими доходами (государственное долевое строительство, ЖСК и т.д.).

У нас в настоящее время отсутствуют организационные формы работы предприятий жилищного домостроения для граждан со средним и низким достатком. Жилье строится в основном для тех, кто одновременно может оплатить расходы на строительство. А доля таких людей в настоящее время невелика.

Отсутствие достаточных финансовых ресурсов относительно слабое развитие ипотеки и одновременно рост жилищных потребностей диктуют необходимость реконструкции жилья.

В рыночной экономике совокупность политических, социально-экономических, финансовых, социокультурных, организационно-правовых и географических факторов, присущих тому или иному региону, привлекающих или отталкивающих инвесторов, принято называть инвестиционным климатом.

В России, к сожалению, до сих пор отсутствует система оценки инвестиционного климата страны и ее отдельных регионов. Необходимы очень серьезные изменения в инвестиционной политике.

Эффективность регулирования инвестиционного процесса в значительной степени зависит от совокупности воздействия социально-экономических факторов.

На уровне регионов должны быть разработаны такие регулирующие меры, которые позволили бы вести

строительство жилья в массовом порядке. В этой связи региональные органы власти и управления по вопросам жилищного строительства принимают самостоятельные правовые акты, позволяющие не только продолжать жилищное строительство, но и использовать новые формы для поисков его дополнительного финансирования.

Стратегической целью государственной жилищной политики в России является:

- создание рынка доступного и комфортного жилья, удовлетворяющего жилищные потребности основной части населения;
- создание механизмов участия государства в поддержке развития и функционирования этого рынка;
- обеспечение доступа на жилищный рынок различных групп населения, нуждающихся в такой поддержке;
- включение задачи формирования рынка доступного жилья и обеспечения комфортных условий проживания граждан России в число приоритетных национальных проектов.

На сегодняшний день ситуация в жилищной сфере:

- создана институциональная база рынка жилья: более 70% жилья находится в частной собственности; более 90% строительных организаций являются частными компаниями;
- начиная с 2001 года происходит увеличение объемов ввода жилья. По сравнению с 2002 г. прирост составил: в 2003 г. – 9,3%; в 2004 г. – 13%; в 2005 г. – 17,2%;
- существенно увеличился объем индивидуального жилищного строительства, его доля в общем объеме жилья в 2005 г. составила 45%.

Вместе с тем, несмотря на положительные тенденции:

- в очереди на улучшение жилищных условий стоят около 5 млн. семей;
- среднее время ожидания в очереди 15-20 лет;
- 2/3 россиян не удовлетворены жилищными условиями.

В настоящее время сформирована законодательная база в жилищной сфере. Созданы правовые условия для:

- развития механизма долгосрочного жилищного кредитования;
- увеличения объемов жилищного строительства;
- повышения эффективности функционирования рынка жилья.

Целью государственной жилищной политики является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания граждан России.

Для достижения поставленной цели деятельность всех ветвей власти должна быть сконцентрирована на решении следующих основных задач:

- увеличение объемов строительства жилья и необходимой коммунальной инфраструктуры, развитие финансово-кредитных механизмов;
- приведение существующего жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества;
- обеспечение доступа населения к потреблению жилья и коммунальных услуг в соответствии с платежеспособным спросом и социальными стандартами.

Главным организационно-финансовым механизмом проекта является федеральная целевая программа «Жилище». Важной особенностью новой Программы является ее сбалансированность с точки зрения федеральной поддержки и стимулирования спроса и предложения на рынке жилья. Основной целью программы является комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающих доступность жилья для граждан, комфортные условия проживания.

Для достижения этой цели основные задачи Программы, которые необходимо решить в рамках ее реализации до 2010 года. Решение указанных задач будет обеспечено путем реализации комплекса нормативно-правовых, организационных и финансовых мер и мероприятий, предусматривающих четыре основные направления:

- развитие жилищного строительства;
- совершенствование жилищно-коммунального комплекса;
- предоставление социального жилья и исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;
- развитие ипотечного жилищного кредитования населения.

Увеличение объемов жилищного строительства:

На реализацию предусмотрено:

- в бюджете 2006 г. – 12,5 млрд. руб.
 - в бюджете 2007 г. – 17,5 млрд. руб.
- что даст возможность обеспечить рост ввода жилья в 2007 г. на 13,8%; в 2008 г. – 18,2%; в 2009 г. – 21,7%; в 2010 г. – 24%.

Совершенствование коммунальной инфраструктуры – цель – повышение качества и надежности предоставления коммунальных услуг населению, улучшение экологической ситуации в регионах, создание устойчивых и эффективных механизмов привлечения частных инвестиций для модернизации объектов коммунальной инфраструктуры.

Для создания благоприятных условий привлечения средств частных инвесторов предусмотрено создание в 2007 году фонда, который будет оказывать поддержку муниципальным и коммунальным предприятиям в осуществлении заимствований для целей модернизации и развития коммунальной инфраструктуры. Уставный фонд данной организации будет создан за счет средств федерального бюджета в размере 1 млрд. рублей с возможным увеличением за счет средств федерального, региональных и муниципальных бюджетов частных инвесторов и международных финансовых организаций.

Будет осуществляться государственная поддержка в форме предоставления бюджетных субсидий молодым семьям и молодым специалистам на селе. Реализация данной меры позволит обеспечить за 2006- 2010 гг. улучшение жилищных условий 350 тыс. молодых семей. В 2007 году планируется создать специализированную организацию страхования ипотечных жилищных кредитов, внося в уставный фонд 1 млрд. рублей средств федерального бюджета. На господдержку молодых семей предусмотрено в бюджете 2006 г. – 2,1 млрд. руб., в 2007 г. – 5,3 млрд. руб.

На господдержку молодых специалистов на селе предусмотрено в бюджете 2006 г. – 1,4 млрд. руб., в 2007 г. – 1,7 млрд. руб. Всего за 2006 – 2010 гг. смогут улучшить жилищные условия 70,7 тыс. молодых специалистов на селе.

Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, предусматривает для военнослужащих, увольняемых с военной службы, для ветеранов и инвалидов, в федеральном бюджете 2006 г. 20,9 млрд. руб., 2007 г. – 30,4 млрд. руб., в целом за период 2006 -2010 гг. будет обеспечено 211,3 тыс. семей.

В рамках программы будут осуществлены мероприятия по реализации Концепции развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жи-

лищных кредитов в России. Наиболее важными являются: разработка, и принятие нормативных правовых документов в части регулирования рынка ипотечных ценных бумаг, привлечения средств пенсионных фондов и страховых компаний на рынок ипотечных ценных бумаг, страхования ипотечных кредитов, жилищно-накопительных кооперативов, защиты прав добросовестного приобретателя жилой недвижимости.



Рис. 6. План-график реализации Национального проекта в части ФЦП «Жилище»

За период 2006-2007 гг. 446 тыс. семей воспользуются ипотечными кредитами для улучшения жилищных условий, а за период 2006-2010 гг. – более 1,4 млн. семей. В 2007 г. объем выданных кредитов составит 151 млрд. рублей, а в 2010 г. – 415 млрд. рублей.

Итогами реализации проекта к 2010 году будут следующие результаты:

- увеличение объемов жилищного строительства;
- увеличение объемов выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов;
- снижение среднего времени нахождения в очереди до 7 лет;
- увеличение доли семей, которым доступно приобретение жилья.

Государственная поддержка развития рынка доступного жилья осуществляется не только за счет бюджетных ассигнований, но и путем совершенствования нормативной правовой и методической базы.

В 2005 г. населением за свой счет и с помощью кредиторов построено 11,0 млн. кв. метров общей площади жилых домов (Москва). Наиболее высокая средняя

стоимость строительства жилых домов сложилась в Москве (более 20 тыс. за 1 кв. метр).

Мировой опыт за длительный период сформировал различные эффективные подходы и модели кредитования и строительства жилья. В разных странах они несколько отличаются друг от друга, но обобщает их одно – кредитование под залог, или ипотека.

Залог является одним из наиболее надежных способов обеспечения кредитных обязательств. Предметом залога может быть любое имущество, принадлежащее залогодателю на праве собственности: дома, строения, земельные участки, автотранспортные средства, а также ценные бумаги, депозиты в банке и т.д.

Развитие ипотечного кредитования жилья государство помимо экономических проблем решало и важнейшую социальную и общественно-политическую задачу – повышение жизненной активности населения.

В Западной Европе и США давно сформировалась развитая и законодательно отрегулированная система ипотеки, в основу которой положены четкие методы регистрации недвижимости, а также строгое юридическое оформление возникновения и прекращения залогового права на недвижимое имущество.

В современных законодательствах западных стран права и обязанности сторон по договору ипотеки трактуются однообразно.

Исследования по странам показывают, что полезность и прочность системы ипотечного финансирования напрямую зависят от вспомогательных действий и политических мер со стороны правительства и финансовых учреждений. Причем главная цель властей – это финансовая стабильность. Поэтому правительство

непрерывно должно играть роль гарантированного источника финансирования – на тот случай, если частные источники финансирования иссякнут.

В России нет сейчас такого количества свободных бюджетных денег для того, чтобы запустить массовую ипотеку, как нет и развитого фондового рынка, чтобы выпустить на него новые ценные бумаги, обеспеченные залогом, как нет и государственной гарантии полной ликвидности этих бумаг. Но есть млрд. рублей в банках и примерно столько же спрятано в валюте. Если будут гарантии государства в сохранности этих вкладов, и при соответствующем разъяснении механизма сбережения и выгоды вложения средств в недвижимость, люди принесут свои вклады для строительства жилья.

Государство, создавая эффективную систему кредитования строительства жилья под залог, должно юридически обеспечивать ряд функций, необходимых для ее функционирования, и, прежде всего, гарантию соблюдения прав, как заемщика, так и кредитора. Этим цели служат страхование, специальные правительственные программы, процедура обращения взыскания на заложенное имущество. Кроме того, гарантируется доступность ипотечных кредитов для любого гражданина, для которого процедура получения кредита достаточно проста, а обязанности по содержанию и функционированию структур, развивающих вторичный рынок залогов, берет на себя государство. Оно же обеспечивает приоритетность в кредитной сфере для организаций, специализирующихся на ипотеке, при этом некоторые из них могут получать непосредственную поддержку правительства.

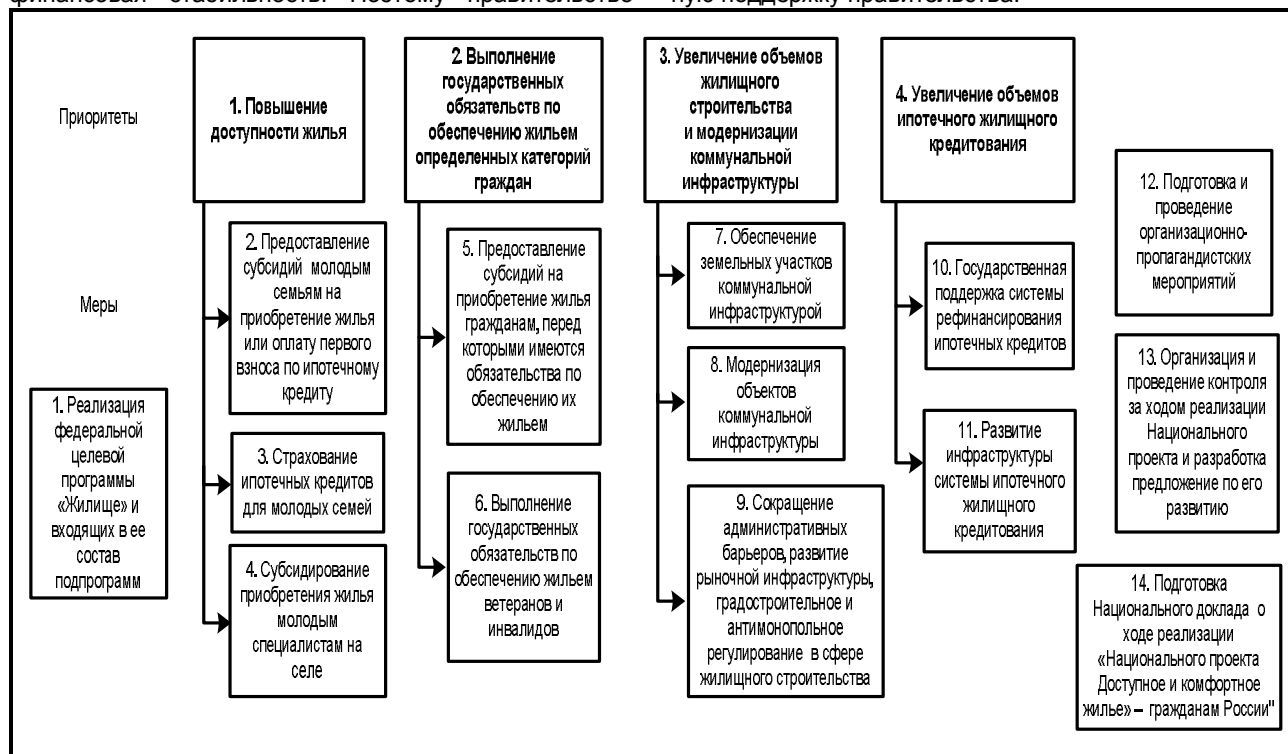


Рис. 7. Структура Национального проекта «ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ – ГРАЖДАНАМ РОССИИ»

Примечание:

Меры 2,3,4 реализуются в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей, молодых специалистов на селе» ФЦП «Жилище».

Меры 5,6 – в рамках подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан» ФЦП «Жилище».

Мера 7 – в рамках подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой» ФЦП «Жилище».

Мера 8 – в рамках подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» ФЦП «Жилище».

Таблица 3

МЕРОПРИЯТИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ УНИФИЦИРОВАННОЙ СИСТЕМЫ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ

Финансирование	2006-2010 годы всего	В том числе				
		2006	2007	2008	2009	2010
Всего, млрд. рублей	160,2	17,0	20,5	34,0	44,0	44,0
в том числе:						
предоставление государственных гарантий Российской Федерации на поддержку системы рефинансирования ипотечного кредитования ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»	138,0	14,0	16,0	28,0	36,0	44,0
увеличение уставного капитала открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»	22,2	3,7	4,5	6,0	8,0	

Таблица 4

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ «ЖИЛИЩЕ»

Наименование показателя	Величина показателя	
	В 2007 г.	В 2010 г.
Увеличение объемов жилищного строительства	на 37% - с 1,2 млн. кв. м в 2004 г. до 6,3 млн. кв. м	в 2 раза – с 41,2 млн. кв. м в 2004 г. до 80 млн. кв. м
Увеличение объемов выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов гражданам	в 7,6 раза – с 20 млрд. руб. в 2004 г. до 151 млрд. руб.	в 20 раз – с 20 млрд. руб. в 2004 г. до 415 млрд. руб.
Снижение рыночной ставки по рублевым ипотечным жилищным кредитам	с 14-15% в 2005 г. до 11%	с 14-15% в 2005 г. до 8%
Снижение среднего времени нахождения в очереди на улучшение жилищных условий в форме получения социального жилья	с 20 лет в 2004 г. до 14 лет	с 20 лет в 2004 г. до 7 лет
Увеличение доли семей, которым будет доступно приобретение жилья, соответствующего средним социальным стандартам, с помощью собственных и заемных средств	в 1,9 раза – с 9% в 2004 г. до 17%	в 3,2 раза – с 9% в 2004 г. до 30%

Таблица 5

ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ, МОЛОДЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ НА СЕЛЕ

Тысяч семей

	2006-2010 годы, всего	В том числе				
		2006	2007	2008	2009	2010
Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия с помощью субсидий	250	43	45	54	54	54
Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия с помощью страхования ипотечных кредитов	100		10	20	30	40
Количество молодых специалистов на селе, улучшивших жилищные условия	70,7	11,5	13	14,5	15,1	16,6
Всего	420,7	54,5	68	88,5	99,1	110,6

Литература

1. Алексеев А.А. Механизм регулирования жилищной политики крупного города. М.2004 г.
2. Беляева С.Г. Управление портфелем недвижимости. М. 2003 г.
3. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. М. 2003 г.
4. Грабовский П.Г. Экономика и управление недвижимостью. М. 2002 г.
5. Грицына В.А. Региональная структура рынка жилья. М. 2002 г.
6. Гузанова А.И. Потребности и спрос на жилье в крупных российских городах. // Вопросы экономики 2004 г. № 7//.
7. Каганова О.Н. Рынок городской недвижимости: тенденция развития //Вопросы экономики 2002 г № 5//.
8. Ларионов В.Н. Методические основы эффективного регулирования рынка жилья. М. 2003 г.
9. Литвиненко А.Н. Формирование современной жилищной сферы. М. 2003 г.

Родионова Надежда Владимировна