8.8. АНАЛИЗ, ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА В РОССИИ

Леонова Л.Б., к.т.н., доцент,
кафедра Экономики и управления
строительством и рынком недвижимости

*Уральский федеральный университет
имени первого Президента России
Б.Н. Ельцина, г. Екатеринбург*

Предметом исследования является ситуация в Российской Федерации по обеспечению населения с разным уровнем доходов доступным жильем – жильем экономкласса либо социальным жильем.

Цель работы – на основе анализа ситуации в сфере доступного жилья в РФ предложить механизмы и критерии для формирования рынка жилья экономкласса в зависимости от доходов населения.

Методика. Методической основой проведенных исследований являются официальные статистические данные Федеральной службы государственной статистики, данные международных агентств. Для экономического анализа информации применялись методы группировки данных, расчет коэффициентов, сравнительный анализ. С целью визуальной обработки статистической информации использовались табличный и графический методы.

Результаты исследования. В результате анализа существующих государственных программ в сфере обеспечения населения РФ доступным и комфортным жильем выявлено, что реализуемость программ составила лишь 5%. Причиной этого стала общая кризисная ситуация в стране, обусловившая низкую платежеспособность населения, рост цен на квартиры и невозможность наращивания темпов строительства из-за убыточной деятельности девелоперов. Для решения проблемы авторами статьи предложен механизм реализации программ строительных сберкасс, реализация которого позволит снизить переплату за квартиру в 2,9 раза по сравнению с ипотечным кредитованием.

Для количественной оценки доступности жилья авторами статьи предложена новая методика расчета главного критерия доступности жилья, которая наряду со стоимостью 1 кв. м и доходов населения использует в расчетах коммунальные платежи и количество работающих в семье человек. Этот критерий позволит откорректировать существующие и поможет сформировать новые государственные программы в сфере доступного жилья в РФ.

Область применения: результаты исследований имеют прикладное и теоретическое значение и могут быть использованы для формирования новых, корректировки и реализации существующих государственных программ по обеспечению граждан РФ доступным жильем и жильем экономкласса.

Выводы.

1. Предложена новая методика расчета коэффициента доступности жилья, в соответствии с которой стоимость 1 кв. м жилья экономкласса должна составлять не менее 45 тыс. руб., а не 35 тыс. руб., как было указано ранее в государственных программах. При этом в семье должно быть не менее двух работающих с заработной платой не менее 30 тыс. руб.
2. Обоснована необходимость реализации в РФ программы строительных сберкасс для приобретения гражданами квартир в собственность. Она позволит снизить переплату за квартиры в 2,9 раза и может стать альтернативой ипотечному кредитованию в РФ.
3. Для количественной оценки доступности жилья авторами статьи предложена новая методика расчета главного критерия – коэффициента доступности жилья, использование которого позволит корректировать существующие и формировать новые государственные программы в сфере доступного жилья для граждан страны.
4. Для реализации авторских предложений необходимо усилить государственное управление и контроль в сфере строительства доступного жилья и предоставления жилищно-коммунальных услуг.
5. Для населения страны с низким уровнем доходов в размере от 23 тыс. руб. в месяц и ниже, необходимо строить жилье для социального найма с использованием механизма частно-государственного партнерства.

ВВЕДЕНИЕ

Жилищный вопрос в Российской Федерации для населения страны всегда стоит крайне остро. Для большинства российских семей приоритетной задачей является улучшение жилищных условий. Возможность такого улучшения – сложная и многогранная категория, которая зависит от многих факторов: социально-экономических характеристик благосостояния населения, демографических показателей, ценовой политики в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального обслуживания, параметров бюджетно-нормативной системы, развития институтов жилищного кредитования. Однако главным фактором является платежеспособность населения.

В связи с этим возникает необходимость формирования рынка доступного и комфортного жилья, который бы контролировался на государственном уровне.

Цель – на основе анализа ситуации в сфере доступного жилья в РФ предложить механизмы и критерии для функционирования рынка жилья экономкласса в зависимости от доходов населения.

Что такое доступное жилье

Анализ. Единой общепринятой шкалы определения уровня доступности и комфорта конкретно взятого жилья в РФ не существует. Комфортными условиями проживания можно назвать такие условия, «при которых созданы минимальные параметры жизнедеятельности человека на единице территории для различных уровней потребности и возможности различных слоев населения» [14]. Комфорт проживания обуславливается следующими факторами: уровнем обеспеченности элементами социальной и инженерной инфраструктуры, наличием свободной территории и озеленения, условием пребывания детей, расположением в планировочной системе города, транспортным обслуживанием.

Главным фактором доступности жилья является его стоимость, влияние которой сказывается при всех формах приобретения жилья: единовременная оплата, различные формы кредитования и субсидирования. Однако используя термин «доступность», следует иметь в виду не только возможность свободного приобретения, которая зависит от уровня платежеспособности населения, но и последующее содержание и обслуживание данного жилья, в которое входят затраты на текущий ремонт, налоговые отчисления, оплата коммунальных услуг.

С точки зрения законодательства «доступное жилье» – это общеупотребительное название целого ряда проектов, которые государство планирует осуществить в отношении нескольких социально-незащищенных групп населения. Сюда входят программы для работников бюджетной сферы, для военных, а также для молодых и многодетных семей [8].

Удовлетворение потребности в доступном и качественном жилье – одно из приоритетных направлений социально-экономической политики государства. Конституцией РФ заложено, что на государство должно возлагаться создание условий для осуществления права граждан на жилье, а малоимущим и нуждающимся в жилище гражданам оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных жилищных фондов (ст. 40 Конституции РФ).

В современной РФ государственное регулирование в сфере доступного жилья началось еще в 1993 г.

В 2011-2015 гг. пролонгирована программа «Жилище», принятая в 2002 г. Главная цель ее – формирование рынка доступного жилья экономкласса, отвеча-

ющего требованиям энергоэффективности и экологичности, выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

В 2015-2020 гг. Правительством РФ принята новая программа под названием «Жилье для российской семьи» (ЖРС), цели и задачи которой определяются долгосрочными стратегическими целями и приоритетными задачами государственной жилищной политики РФ [1, 17]. Программа «Жилье для российской семьи» реализуется в рамках государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» на основании постановления Правительства РФ «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» от 5 мая 2014 г. №404, с учетом изменений, внесенных постановлением Правительства РФ от 29 ноября 2014 г. №1278, а также постановлениями Правительства РФ от 25 февраля 2015 г. №168, от 28 сентября 2015 г. №1023 и от 10 декабря 2015 г. №1345.

Целевые индикаторы программы «ЖРС» представлены в табл. 1.

Таблица 1

ЦЕЛЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ НА 2015-2020 гг. [9]

Наименование	Срок реализации		
	2015г.	2017 г.	2020 г.
Объем вводимого жилья, млн. кв. м	47,6	61,4	66
Доля обеспеченных семей в общем количестве семей, желающих улучшить жилищные условия, %	22,5	37	60
Коэффициент доступности жилья, лет	2,5	2,1	1,8
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, %	30	40	50

Программа «ЖРС» имеет следующие цели:

- поддержка отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- увеличение объемов строящегося жилья в РФ;
- повышение доступности жилья за счет снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья [9].

Суть программы заключается в стимулировании роста жилищного строительства, тем самым в увеличении предложении на рынке жилья, что по законам рыночного ценообразования должно снизить среднюю стоимость квадратного метра. Строительство должно быть ориентировано на среднестатистического потребителя со средними годовыми доходами.

Таким образом, государство пытается расширить ассортимент жилья экономического класса. Цена такого жилья должна быть не более 80% от средней рыночной цены на аналогичное жилье и не превышать 35 тыс. руб. за кв. м. По заявлению председателя Правительства РФ, основными источниками финансирования должны стать средства застройщиков и денежные средства граждан, которые будут приобретать жилье с использованием ипотечного кредитования. Государство окажет поддержку по строительству инженерной инфраструктуры в размере 4 тыс. руб. на 1 кв. м программного жилья. Для реализации программы субъектам РФ предлагается использовать земельные участки, находящиеся в собственности или аренде у застройщиков или находящиеся в государственной и муниципальной собственности, а также земельные участки фонда РЖС [16].

До введения программы в 2014 г. понятие «жилье экономического класса» имело весьма размытую характеристику, однако после принятия программы Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (Минстрой РФ) были утверждены определенные условия, по которым стало возможным отнести жилое помещение к жилью экономического класса. Типы жилых помещений и ограничения по площади указаны в таблице ниже (табл. 2).

Таблица 2

УСЛОВИЯ ОТНЕСЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ К ЭКОНОМИЧЕСКОМУ КЛАССУ [9]

Жилое помещение	Площадь земельного участка	Площадь жилого помещения
Отдельно стоящий дом не более трех этажей для проживания одной семьи	Не более 1500 кв. м	Не более 150 кв. м
Блок в составе нескольких блоков жилого дома не более трех этажей для проживания одной семьи	Не более 400 кв. м	Не более 150 кв. м
Квартира в многоквартирном доме	–	Не более 100 кв. м

Согласно данным Минстроя РФ, по итогам 2015 г. ввод жилья экономкласса увеличился более чем на 20% и составил в общей сложности 37,1 млн. кв. м [4].

Граждане, которые могут принять участие в программе «ЖРС», были поделены на 18 категорий. Согласно условиям программы, приобрести квартиру экономкласса могут те россияне, которые живут в помещениях площадью не более 18 кв. м на человека, а также в непригодных для жилья, аварийных, подлежащих сносу или реконструкции домах. Также участниками программы могут стать многодетные семьи, получатели материнского капитала, ветераны боевых действий и семьи с небольшим совокупным доходом. Целевой объем строительства жилья экономического класса приведен в табл. 3.

Таблица 3

ЦЕЛЕВОЙ ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА В 2015-2017 гг. [9]

Год	Целевой объем строительства, млн. кв. м
2015	5
2016	6
2017	14
Всего	25

Объем строительства жилья экономического класса в рамках каждого реализуемого проекта должен составлять не менее 10 тыс. кв. м в общем объеме

строительства жилья. Для проектов, реализуемых в населенных пунктах с населением до 100 тыс. чел. на территории субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, – не менее 5 тыс. кв. м.

На данном этапе в программе участвуют 300 проектов в 70 регионах РФ. Большинство из них находится на стадии строительства. По состоянию на конец мая 2016 г. введено в эксплуатацию 27 проектов (или 9% от общего числа проектов) в 20 субъектах РФ. При этом застройщики по данной программе принимают на себя обязательство ввести в эксплуатацию все объекты жилищного строительства до 31 декабря 2017 г. [2].

Объем ввода жилья составил 288 376 кв. м [9] (против 5 млн. кв. м, заявленных в программе).

В настоящее время Минстрой РФ предлагает сократить объемы строительства доступных квартир. Причиной для корректировки программы стали изменения в российской экономике. Принципы, по которым планировалось реализовывать доступное «Жилье для российской семьи», разрабатывались еще до кризиса с учетом покупательской способности россиян и состояния рынка кредитования застройщиков на тот период. Сейчас и застройщики не готовы возводить большие объемы доступного жилья, и покупатели не обладают достаточными средствами для такой покупки [15].

Рис. 1. Проблемы низкого уровня доступности жилья в РФ

Таким образом, проанализировав выше перечисленные целевые государственные программы, можно сказать следующее. Проблема доступности жилья существовала с начала образования РФ. Еще в 1990-х гг. перед государством стояла задача обеспечить население доступным и качественным жильем. Понятно, что для РФ, учитывая ее географические масштабы, разнообразие национальных культур, различные уровни экономического развития регионов, успех внедрения тех или иных программ зависит от платежеспособного спроса населения, который со второй половины 2014 г. неуклонно снижается. Проблемы низкого уровня доступности жилья приведем на рис. 1.

Реальные располагаемые денежные доходы россиян (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в 2015 г. снизились на 4,3% по сравнению с показателями 2014 г. (рис. 2). Численность безработных в РФ в 2015 г., по данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), составила 4,264 млн. чел., что на 7,4% больше чем в 2014 г. Валовой внутренний продукт (ВВП) РФ в физическом объеме также имеет отрицательные тенденции: снижение произошло на 3,7% [18].

Рис. 2. Денежные доходы и реальные располагаемые доходы населения РФ за 2009-2015 гг.[1]

Несмотря на сложную экономическую ситуацию, в результате реформ в РФ рыночные отношения, безусловно, проникли и в жилищную сферу. Население РФ, исходя их своего менталитета, холодного климата и исторического опыта, предпочитает иметь жилье в собственности. В результате приватизации на рынке жилья в Р доля частного жилищного фонда за период реформ увеличилась до 87,2%. Доля государственного же жилищного фонда сократилась в разы (рис. 3).

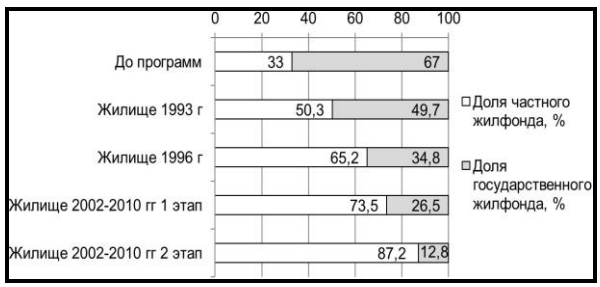

Рис. 3. Динамика изменения структуры жилищного фонда РФ по формам собственности по итогам программ «Жилище»

Как же в РФ решить проблему доступности жилья для большинства ее населения?

Ситуация с доступностью жилья всегда волновала как российских, так и зарубежных исследователей. Вопросы снижения издержек при строительстве освещены в работах А.Н. Асаула [5-7]. Проблемами

[1] Примечание к рис. 2: составлено авторами на основе официальных данных Росстата.

доступности жилья и расчетом критериев доступности занимались Л.Р. Мустафина [16], Г.М. Стерник [19], В.В. Туртушев [20]. Проблемы доступности ипотечного кредитования рассмотрены в работах Л.Б. Леоновой [11, 12]. Среди зарубежных авторов следует отметить работы К. Баркера [21], Р. Грина [23], К. Хэнкока [22].

Обратимся к зарубежному опыту по строительству доступного жилья [21-23, 10].

В США наибольшей популярностью пользуются долгосрочные кредиты, поэтому в стране широко развита программа ипотечного кредитования. Развитие социального жилья началось в 1937 г., когда бедным предоставлялось жилье в аренду за небольшую плату. Позднее местным властям было разрешено арендовать жилье у частных домовладельцев и использовать его как социальное. Частные собственники получали за это компенсацию от государства. Претендовать на социальное жилье могут семьи с совокупным доходом, ниже среднего дохода для данной местности. Размер арендной ставки определяется как 30% от дохода домохозяйства.

В Испании большая доля населения является собственниками жилья. Рынок ориентирован именно на владение, социальное жилье в основном покупают. В стране действует программа, которая определяет статус домов – в течение последующих 30 лет они будут оставаться социальными, государство регулирует порядок получения субсидий и жестко определяет цены на эту недвижимость. Право заселения в социальное жилье определяется на городском стадионе, где собираются очередники и разыгрывают это право через жеребьевку. Молодым семьям предоставляется возможность приобретения жилья в аренду с правом выкупа через 7-17 лет. В каждом регионе выделяется 30% земельных участков под застройку социального жилья.

В Великобритании самое дорогое жилье, а значит и наименее доступное. Общенациональная программа позволяла британцам приобрести жилье со скидками от 50% в начале программы и до 31% в конце. В планах Великобритании построить 10 экогородов с учетом энергосберегающих и экологических технологий к 2020 г. В городах расположится около 3 млн. домов, из них 500 тыс. муниципальных. Для молодых семей предлагается государственная субсидия в размере 17,5% от стоимости приобретаемого жилья. Отдельные программы существуют для работников бюджетных учреждений: ссуду может получить группа учителей, которая объединилась для покупки жилья.

Социальное жилье во Франции носит название «ашалемы» и представляет собой четырехкомнатную квартиру площадью 80 кв. м на два-три человека. Право на получение такого жилья имеют граждане, обладающие низким доходом. Однако в список входит уже более миллиона семей, поэтому срок ожидания может составить шесть-семь лет. Право оставаться в списке нужно подтверждать ежегодно. Половину арендного жилья составляет социальное жилье. Французы имеют право выкупить свой «ашалем» у владеющей им организации. Пятая часть нового строительства предназначена для малообеспеченных семей.

В Голландии в собственности у голландцев находится не более 55% жилья, остальная часть принадлежит государственным и общественным фондам, которые сдают жилье в аренду. Государство в зависимости от дохода граждан компенсирует расходы на аренду. Однако из-за того, что рынок аренды в Голландии достаточно развит, наблюдается недостаток недорогого съемного жилья, в частности для студентов и иммигрантов. Для решения этой проблемы в стране получило свое развитие блочное строительство квартир: на место строительства блоки поступают полностью готовыми, их устанавливают друг на друга на фундамент из бетонных плит, затем подводятся вода, электричество и телефонная связь [10].

Особое место занимает опыт Германии. В Германии велик государственный фонд жилья, который предоставляется в аренду. Особую популярность имеет государственно-частное партнерство, когда организации, объединяющие государство и частных лиц, реализуют программы строительства государственного жилья для дальнейшей сдачи в аренду.

В послевоенное время в стране решение жилищной проблемы стало наиболее приоритетным. За 12 лет было возведено 250 млн. кв. м жилья, или примерно 50 кв. м на одну семью. Основным направлением жилищной политики стало стимулирование частных застройщиков. В качестве источников финансирования выступал государственный фонд финансирования жилищного строительства, пополняемый за счет перечисления банками части платежей по ранее выданным ипотечным кредитам. Кроме этого, застройщикам предоставлялись кредиты на льготных условиях в специальных органах жилищного кредитования и в коммерческих банках, которых государство принуждало к преимущественному финансированию строительства по низким ставкам. Регулирование рынка жилья в Германии изначально было основано на согласованной деятельности федеральных властей и местного управления, которое была подкреплена законодательно. Было выделено три категории жилья, распределяемого соответственно уровню среднедушевого дохода, – социальное, массовое и коммерческое жилье. Соблюдалась строгая защита прав семей, которые не являлись собственниками жилья, а также повышение арендных ставок частными домовладельцами контролировалось на государственном уровне. Также стоить отметить, что в Германии жилье никогда не раздавалось населению бесплатно.

В современной Германии существует две формы финансирования жилищной сферы: первая модель является классической «банковской», вторая – использование ипотечных инструментов финансирования. В первой модели широко используются депозитарные институты (сберегательные банки, кредитные кооперативы). Действует банковский орган, который более трети целевых средств использует для кредитования строительства и приобретения жилья.

Вторая модель, являясь альтернативой ипотечным институтам, представлена строительными сберегательными кассами. Сущность стройсберкасс заключается в том, что гражданин, который планирует купить

жилье, вносит денежные средства на целевой сберегательный счет. После того, как сумма достигнет половины стоимости жилья, гражданин получает право получить кредит с низким уровнем процентной ставки, который обеспечивается государством. В отличие от ипотечного кредитования, в данной модели не требуется залог недвижимости [13].

Таким образом, для развитых стран сегодня характерна государственная поддержка социально ориентированных программ. В связи с масштабными миграционными процессами в странах Европейского союза проблема обеспечения населения дешевым социальным жильем только будет обостряться.

Исходя из зарубежного опыта, для РФ наиболее приемлемой финансовой моделью для строительства доступного жилья могла бы стать модель, основанная на строительных сберкассах. Она может стать альтернативой системе ипотечного кредитования в РФ.

В зарубежной практике используются различные индикаторы доступности жилья, главным из которых выступает коэффициент доступности. Он показывает количество лет, за которое семья из трех человек может приобрести квартиру площадью 90 кв. м в собственность.

По российским стандартам на одного человека должно приходиться не менее 18 кв. м [3], поэтому для средней семьи, состоящей из трех человек, в расчет коэффициента доступности берется квартира площадью 54 кв. м. Оптимальными являются значения – 3-5 лет.

Для расчета коэффициента доступности при реализации государственных программ в сфере доступного жилья используется формула (1), по которой значение данного показателя дает максимально положительный результат:

$$k = \frac{\overline{РС} * 54}{\overline{Д} * 3 * 12}, \quad (1)$$

где $\overline{РС}$ – средняя рыночная стоимость 1 кв. м, рассчитанная как среднее арифметическое средних цен на первичном и вторичном рынках, руб.;

54 – площадь среднестатистической квартиры, кв. м;

$\overline{Д}$ – среднедушевые денежные доходы в месяц, руб.;

3 – количество человек в семье, чел.;

12 – количество месяцев.

Авторы данной статьи предлагают для расчета коэффициента доступности использовать формулу (2), которая, по их мнению, отражает именно понятие «доступное жилье», и ее использование позволит получить более реальные, а не завышенные результаты, с помощью которых можно будет откорректировать государственные программы по обеспечению населения РФ доступным жильем.

В табл. 4 приведены расчеты коэффициента доступности жилья, рассчитанные по предложенной авторами статьи методике (2):

$$k = \frac{\overline{РС} * П}{\left(\overline{З} - \overline{К}\right) * n * 12}, \quad (2)$$

где $\overline{РС}$ – рыночная стоимость 1 кв. м, тыс. руб.;

$П$ – площадь среднестатистической квартиры, кв. м;

$\overline{З}$. – средняя заработная плата в месяц, тыс. руб.;

$\overline{К}$ – оплата за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) в месяц, тыс. руб.;

n – количество работающих человек в семье, чел. (в расчетах принимали равным двум);

12 – количество месяцев.

Таблица 4

КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РФ, РАССЧИТАННЫЙ ПО АВТОРСКОЙ МЕТОДИКЕ

Показатель	Значения показателя				
Стоимость 1 кв. м, тыс. руб.	35	**45**	55	65	75
Заработная плата, тыс. руб. в месяц	20	**30**	40	50	60
Оплата за ЖКУ, тыс. руб. в месяц	6	**7**	8	9	10
Коэффициент доступности жилья (для квартиры площадью 54 кв. м)	5,63	**4,40**	3,87	3,57	3,38
Коэффициент доступности жилья (для квартиры площадью 90 кв. м)	9,38	**7,34**	6,45	5,95	5,63

Из табл. 4 видно, что семья, в составе которой двое работающих, может приобрести жилье в собственность при заработной плате от 30 тыс. руб. При этом площадь квартиры должна составлять 54 кв. м.

Чтобы приобрести квартиру площадью 90 кв. м (в соответствии с зарубежными стандартами) такой же семье с заработной платой в 30 тыс. руб. понадобится уже более 7 лет.

То есть в РФ необходимо прежде всего строить доступное жилье с рыночной стоимостью не менее 45 тыс. руб. за 1 кв. м. При этом в семье должно быть не менее двух работающих с заработной платой не менее 30 тыс. руб. При средней заработной плате в РФ в 32 тыс. руб. в месяц в 2016 г. это вполне реальная задача.

Для такого населения, обладающего достаточным уровнем дохода для приобретения квартиры по рыночным ценам, надо разработать более лояльные программы кредитования, поскольку на данный момент лишь ипотечное кредитование предоставляет возможность покупки жилья с использованием заемных средств. По своей сути ипотечное кредитование в разы удлиняет срок приобретения квартиры, а также является относительно дорогим инструментом, поскольку переплата по кредиту может в разы превышать стоимость приобретаемого жилья. Многие граждане обращаются за кредитными средствами, ввиду того что на данный момент они не обладают необходимой суммой для покупки квартиры или дома.

Как показывают расчеты коэффициента доступности, описанные выше, для граждан с относительно высокими доходами существуют все предпосылки для создания целевых накопительных программ в сочетании с кредитными.

В этом случае для таких граждан необходимо открывать среднесрочные целевые сберегательные счета, которые позволят накопить не менее50 % от стоимости предполагаемого жилья, а затем использовать как первоначальный взнос по кредиту. Для

получения остальной суммы возможно предоставление льготного кредита для приобретения жилья в собственность.

Рассмотрим пример приобретения квартиры стоимостью 3 млн. руб. по ипотечному кредитованию и по программе строительных сберкасс. Средний срок ипотечного кредитования, по данным Центрального банка РФ (ЦБ РФ) на 1 декабря 2016 г. составляет 180 месяцев, или 15 лет. Средневзвешенная ставка 12,86%, первоначальный взнос 15%. Для расчета по предложенной автором программе строительных сберегательных касс брались средние ставки по вкладам 8,86%, и по кредитам – 17,54%. При этом может быть рассмотрен вариант льготного кредитования. Для удобства сравнения срок был взят тот же и поделен на два периода времени, накопление на депозите – 84 месяца и кредитование – 96 месяцев. Расчеты представлены в табл. 5.

Таблица 5

НАКОПЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ И ПРОГРАММЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ СБЕРКАСС

Параметр	Ипотечное кредитование	Программа строительных сберкасс
Процентная ставка	12,86%	Накопительная часть - 8,86%; кредитная часть – 17,54%
Срок	180 мес.	Накопительная часть - 84 мес. (7 лет); кредитная часть - 96 мес. (8 лет)
Первоначальный взнос, руб.	450 000	1 500 000
в процентах	15,00%	50%
Ежемесячный платеж, руб.	37 693,37	29 150,29
Общая сумма, руб.	6 784 805,91	2 798 427,90
Переплата, руб.	3 784 805,91	1 298 477,90

По данным табл. 5 следует, что при реализации программы строительных сберкасс для населения переплата за кредит будет в 2,9 меньше чем при ипотечном кредитовании. То есть внедрение таких программ позволит получить значительный социально-экономический эффект для населения РФ. Если учесть, что около 30% населения, или 35 млн. чел., сегодня нуждаются в улучшении жилищных условий, то социально-экономический эффект при реализации программы строительных сберегательных касс составит 87 трлн. руб.

Если учесть, что в РФ медианная заработная плата составляет 23 тыс. руб., то для 50% населения, имеющего заработную плату ниже медианного значения, необходимо строить социальное жилье. Но социального жилья в жилищном фонде нет, поскольку нет четкого определения критериев, по которым жилье можно отнести к социальному, для кого и в каком количестве оно должно строиться. На данный момент на социальное жилье могут претендовать семьи со среднедушевым доходом менее 12-15 тыс. руб., а доля такого населения составляет около 30%, или 43,9 млн. чел.

Социальное жилье не призвано приносить доход своему домовладельцу. Это такое жилье, которое предоставляется нуждающимся, а не тем, кто может платить. По зарубежным меркам формат социального жилья предполагает, что оно должно быть надлежащего качества и комфорта, не принижающим достоинства человека. Поэтому первоочередно необходимо разработать требования к социальному жилью. Строительство социального жилья может осуществляться через государственные институты развития:

- законодательное обеспечение участия фонда РЖС в предоставлении земельных участков для строительства социального жилья и создании условий подключения построенных объектов к инженерным сетям; законодательное регулирование участия фонда ЖКХ в реализации программ по созданию социального жилья в целях переселения граждан из аварийного и ветхого жилья;
- реализацию АИЖК программы по финансовому обеспечению строительства социального жилья.

Таким образом, инвесторами в социальное жилье могут быть как государство, так и частные лица с поддержкой государства.

В обеспечении населения социальным жильем эффективным инструментом действительно может стать государственно-частное партнерство, когда строительство жилья финансируется за счет средств частного застройщика с предоставлением государственных субсидий, которые могут выражаться как в поддержке самого процесса строительства путем предоставления льготного кредитования, так и в покрытии расходов при сдаче в наем готового социального жилья. Также еще одним примером взаимодействия муниципалитета и застройщика может выступать покупка местной властью у застройщика части готового жилья и последующее предоставление этого жилья для малообеспеченного населения.

Размер платы за социальное жилье должно варьироваться от размера дохода семьи и устанавливаться в процентном соотношении от денежных доходов. При этом социальное жилье может предоставляться до тех пор, пока семья не улучшит свое финансовое состояние. Для минимизации мошенничества со стороны граждан на государство должен быть возложен ежегодный контроль над уровнем доходов таких семей.

В условиях современной РФ для реализации предложенных авторами статьи мероприятий и для успешного обеспечения граждан с любым уровнем дохода необходимо усиливать государственный контроль на рынке строительства доступного жилья и ЖКУ (рис. 4).

ВЫВОДЫ

Таким образом, основой государственной политики в России для решения жилищного вопроса должны стать следующие положения.

1. Продолжение строительства доступного жилья экономкласса для граждан страны со средним уровнем доходов в 32 тыс. руб. в месяц.
2. Доступное жилье должно иметь рыночную стоимость не более 45 тыс. руб. за 1 кв. м, а не 35 тыс. руб. за 1 кв. м, как в существующих государственных программах.
3. Для формирования и корректировки существующих государственных программ, касающихся строительства доступного жилья для граждан РФ, необходимо расчет коэффициента доступности производить по методике, предложенной авторами статьи с учетом не только стоимости 1 кв. м жилья и доходов населения,

но и величины коммунальных платежей и числа работающих в семье человек.

4. Для финансирования и приобретения жилья в собственность для населения со средним уровнем доходов следует использовать механизм формирования программы строительных сберкасс, являющих собой альтернативу ипотечному кредитованию и позволяющих снизить переплату при приобретении квартиры в собственность в 2,9 раза.
5. Для населения страны с низким уровнем доходов, необходимо строить жилье для социального найма с использованием механизма частно-государственного партнерства. Однако исследования по данному вопросу станут предметом дальнейших исследований авторов статьи.

Рис. 4. Государственное управление и мониторинг в сфере строительства доступного жилья и предоставления ЖКУ

Литература

1. Об утверждении государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 15 апр. 2014 г. №323. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 5 мая 2014 г. №404 (ред. от 10 дек. 2015 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. О некоторых вопросах реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» Федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 гг.» [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 21 марта 2006 г. №153 (ред. от 23 сент. 2015 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Аналитика: страны Европы объединятся для борьбы с «пузырем» на рынке недвижимости [Электронный ресурс]. URL: http://www.indriksons.ru/medialibrary/analytics/analitika_strany_evropy_obedinyatsya_dlya_borby_s_puzyrem_na_rynke_nedvizhimosti/.
5. Асаул А.Н. и др. Управление затратами с строительстве [Текст] : учеб. пособие / А.Н. Асаул, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский ; под ред. д-ра экон. наук, проф. А.Н. Асаула. – СПб. : ИПЭВ, 2009. – 392 с.
6. Асаул А.Н. Снижение трансакционных затрат в строительстве за счет оптимизации информационного пространства [Текст] / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов ; под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А.Н. Асаула. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2008. – 300 с.
7. Асаул А.Н. Институциональное взаимодействие субъектов инвестиционно-строительного комплекса [Текст] / А.Н. Асаул. – СПб. : Гуманистика, 2005. – 280 с.
8. Доступное жилье [Электронный ресурс]. URL: http://-www.restate.ru/tag/dostupnoe/.
9. Жилье для российской семьи [Электронный ресурс] : официальный сайт программы. URL: http://программа-жрс.рф.
10. Как решается жилищный вопрос за рубежом? [Электронный ресурс] // Казанская недвижимость. URL: https://kazned.ru/article/200.
11. Леонова Л.Б. Новая концепция формирования единого жилищно-коммунального строительного комплекса [Электронный ресурс] / Л.Б. Леонова // Современные исследования социальных проблем. – 2016. – №5. URL: http://sisp.nkras.ru/ ВАК.
12. Леонова Л.Б. и др. Ипотечное кредитование: настоящее и будущее [Текст] / Л.Б. Леонова, Р.А. Леонов, В.С. Засухина // Экономика строительства. – 2016. – №5. – С. 39-54.
13. Литвинова С.А. Ипотечное кредитование [Текст] : учеб. пособие / С.А. Литвинова. – М. ; Берлин: Директ-Медиа, 2015. – С. 59.
14. Марварова И.В. Жилье в социальном формате [Текст] / И.В. Марварова // Архитектон : изв. вузов. – 2010. – № 30.
15. Минстрой предлагает сократить объемы строительства доступных квартир по программе «Жилье для российской семьи» [Электронный ресурс]. URL: http://www.restate.ru/material/161343.html.
16. Мустафина Л.Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты [Текст] / Л.Р. Мустафина // Проблемы современной экономики. – 2014. – №1. – С. 185-188.
17. О программе «Жилье для российской семьи» [Электронный ресурс] // Официальный сайт Правительства РФ. URL: http://government.ru/news/11176/.
18. Обеспеченность жильем в России достигла 24 кв. м на человека [Электронный ресурс]. URL: http://-www.gdeetotdom.ru/news/2038763-2016-04-01-obespechennost-zhilem-v-rossii-dostiglo-24-kv-m-na-cheloveka/.
19. Стерник Г.М. Развитие методики оценки доступности жилья для населения [Текст] / Г.М. Стерник, А.А. Апальков // Имущественные отношения в РФ. – 2014. – №2. – С. 59-71.
20. Туртушов В.В. Расчет коэффициента доступности жилья для регионов России и факторы, влияющие на него [Текст] / В.В. Туртушов // Вестн. Чувашского ун-та. – 2013. – №1. – С. 335-338.
21. Barker K. Review of housing supply. Final report: recommendations [Electronic resource] / K. Barker. – London, HMSO, 2004. URL: www.barkerreview.org.uk.
22. Hancock K.E. "Can pay? Wont pay?" or Economic Principles of "Affordability" [Text] / K.E. Hancock // Urban Studies. – 1993. – Vol 30; no. 1. – Pp. 127-145.
23. Greeen R. Primer on U.S. Housing market and housing policy [Text] / R. Greeen, S. Malpezzi ; The Urban Institute Press. – Washington D.C., 2003.

Ключевые слова

Доступное и комфортное жилье; жилье экономкласса; платежеспособный спрос населения; коэффициент доступности жилья; стоимость 1 кв. м жилья; доходы населения; государственный контроль, социальное жилье, государственно-частное партнерство.

Леонова Лейла Борисовна
E-mail: lel.leo@mail.ru

РЕЦЕНЗИЯ

Проблемы в сфере обеспечения населения Российской Федерации жильем всегда являются актуальными, особенно на современном этапе, в условиях рыночной экономики, когда государственные программы, например, такие как «Жилье для российской семьи» реализуются лишь на 5%, а приобретение жилья с помощью ипотечного кредитования доступно лишь 7% населения страны.

В таких условиях необходим объективный и достоверный анализ по данному вопросу, поиск новых критериев доступности жилья и механизмов их реализации.

Автором статьи получены результаты, обладающие научной новизной.

1. Предложена новая методика расчета коэффициента доступности жилья, в соответствии с которой стоимость 1 кв. м жилья экономкласса должна составлять не менее 45 тыс. руб., а не 35 тыс. руб., как было указано ранее в государственных программах.
2. Обоснована необходимость реализации нового для РФ механизма реализации программы строительных сберкасс для приобретения гражданами квартир в собственность, что, безусловно, позволит снизить переплату за квартиры в 2,9 раза и может стать альтернативой ипотечному кредитованию в РФ.

Автором также отмечена необходимость усиления государственного контроля и управления для решения столь социально значимой проблемы, как решение жилищного вопроса для большинства населения страны.

Статья имеет теоретическую и практическую значимость, поскольку в ней проведен глубокий анализ статистических данных и государственных программ в сфере доступного жилья в РФ, а самое главное, предложена методика расчета критерия доступности жилья, которая может быть принята за основу для разработки государственных программ в сфере доступного жилья.

Считаю, что статья Леоновой Л.Б. «Анализ, проблемы и решение жилищного вопроса в России» может быть опубликована в журнале Высшей аттестационной комиссии «Аудит и финансовый анализ», поскольку имеет как теоретическую, так и практическую значимость.

Баженов С.И., д.э.н., профессор, директор, Центр прикладных исследований, г. Екатеринбург.