

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 избыточной 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.

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 в 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 транзакционных 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 // Архитектор : 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.П. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты [Текст] / Л.П. 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-obespechenost-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. Green R. Primer on U.S. Housing market and housing policy [Text] / R. Green, 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

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.
2. 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.
3. 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.

8.8. ANALYSIS, PROBLEMS AND SOLUTION OF HOUSING ISSUE IN RUSSIA

L.B. Leonova, Ph.D. in Engineering,

associate professor at the Department of economy and management of construction and real estate market

Ural federal university named after the first Russian President Boris Yeltsin, Yekaterinburg city

The subject of the research is to analyze the situation in Russia in the sphere of housing construction in order to provide the population with affordable and economy housing.

The purpose of this paper - to propose mechanisms and criteria for the formation of the economy housing market in Russia, basing on the analysis of the affordable housing situation, which depends upon household income.

Methodology. The methodological basis of the research was the official statistical data of the Federal State Statistics Service, data from international agencies. The methods of grouping data, calculation factors, compara-

tive analysis have been also used in this article. In order to make visual processing of statistical information the authors used tabular and graphical methods. Results of the study. The analysis of existing state programs in the sphere of provision of Russia's population with affordable and comfortable housing showed that the programs implemented only by 5%. The main reason of such situation was an economic crisis in the country, which led to the low solvency of the population, the increase of prices for apartments and the inability of growing the pace of construction due to the loss-making activities of developers. To solve this problem the authors proposed a mechanism for the implementation of the Program of Building savings banks, which will reduce the overpayment for the apartment in 2.9 times compared with the mortgage.

The authors proposed a new method of calculation of the main housing affordability criteria, which, along with the cost of 1 sq. m and income of the population uses public utility payments and the number of people, who have a job in the family. This criteria will adjust the current and future state programs in the field of affordable housing in Russia.

The scope: Research results have practical and theoretical value and can be used in order to form new, adjust and implement of the existing government programs which provide the citizens of Russia with affordable and economy housing.

Conclusions.

1. A new method of calculating of the housing affordability index, whereby the cost of 1 sq. m. should not be less than 45 thousand. rub., instead of 35 thousand. rub. as described in the previous state programs. In this case, the family must have at least 2 employees with a salary of not less than 30 thousand. rub.;
2. The necessity of the implementation of the State Building savings banks State Programme in Russia for the acquisition apartments in the property. It will reduce the overpayment for the apartment in 2.9 times, and may be an alternative to mortgage lending.
3. The authors proposed a new method of calculating the main criterion - housing affordability index to quantify the affordability of housing. It will allow to adjust the existing and create new state programs in the field of affordable housing for its citizens;
4. To implement copyright proposals, it is necessary to strengthen the governance and control in the field of Construction and Housing spheres.
5. For the population with low income in the amount of 23 000 rubles per month or less, it is necessary to build housing for social rent, using the mechanism of public-private partnership.

Literature

1. On approval of the RF state program "Providing affordable and comfortable housing and utilities of citizens of the Russian Federation [Electronic resource] : decree of Russian Government of apr. 15, 2014, no. 323. Access from sprav.-the legal system "Consultant".
2. On some issues of realization of the program "Housing for Russian family" within the framework of the state program of the Russian Federation "Providing affordable and comfortable housing and utilities of citizens of the Russian Federation" [Electronic resource] : Government decree of may 5, 2014 no. 404 (as amended on dec. 10, 2015). Access from sprav.-the legal system "Consultant".
3. About some questions of implementation of subprogram "Fulfilling state obligations to provide housing for categories of citizens established by Federal legislation" the Federal target program "Dwelling" for 2015 - 2020" [Electronic resource] : the formation of the Government of the Russian Federation of march 21, 2006 no. 153 (as amended on sept. 23, 2015). Access from sprav.-the legal system "Consultant".
4. About the program "Housing for Russian family" [Electronic resource] // Official website of the Government of the Russian Federation. URL: <http://government.ru/news/11176/>.
5. Analytics: the countries of Europe were of value to fight with the "bubble" in the real estate market [Electronic resource]. URL: http://www.indriksons.ru/medialibrary/analytics/analitika_strany_evropy_obedinyatsya_dlya_borby_s_puzyrem_na_rynke_nedvizhimosti/.
6. Asaul A.N. et al. Cost control in construction [Text] : textbook. manual / A.N. Asaul, M.K. Starovoytov, R.A. Faltinsky ; un. the ed. of dr. econ. sciences, prof. A.N. Asaul. – SPb. : IPEV 2009. – 392 p.
7. Asaul A.N. Reducing transaction costs in construction through the optimization of information space [Text] / A.N. Asaul, S.N. Ivanov ; ed. honored. builder of Russia, dr. econ. sciences, prof. A.N. Asaul. – SPb. : ANO "IPEV" 2008. – 300 p.
8. Asaul A.N. The institutional interaction of subjects of investment-building complex [Text] / A.N. Asaul. – SPb. : Gumanistika 2005. – 280 p.
9. Affordable housing [Electronic resource]. URL: <http://www.restate.ru/tag/dostupnoe/>.
10. Barker K. Review of housing supply. Final report: recommendations [Electronic resource] / K. Barker. – London, HMSO, 2004. URL: www.barkerreview.org.uk.
11. 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.
12. Housing in Russia has reached 24 sq m per person [Electronic resource]. URL: <http://www.gdeetotdom.ru/news/2038763-2016-04-01-obespechennost-zhilem-v-rossii-dostiglo-24-kv-m-na-cheloveka/>.
13. Housing for Russian family [Electronic resource] ; official website. URL: <http://программа-жрц.pdf>.
14. How to solve the housing problem abroad? [Electronic resource] // the Kazan estate. URL: <https://kazned.ru/article/200>.
15. Green R. Primer on U.S. Housing market and housing policy [Text] / R. Green, S. Malpezzi ; The Urban Institute Press. – Washington D.C., 2003.
16. Leonov L.B. A new concept of forming a unified housing-and-municipal complex construction [Electronic resource] / L.B. Leonov // Modern research of social problems. – 2016. – No. 5. URL: <http://sisp.nkras.ru/VAK>.

17. Leonova L.B. et al. Mortgage lending: the present and the future [Text] / L.B. Leonov, R.A. Leonov, V.S. Zasuhina // Economics of construction. – 2016. – No. 5. – Pp. 39-54.
18. Litvinova S.A. Mortgage loans [Text] : textbook. a manual / S.A. Litvinova. – M. ; Berlin: Direkt-Media, 2015. – P. 59.
19. Mustafina L.R. Determination of housing affordability for the population: methodological aspects [Text] / L.R. Mustafina // Problems of modern economy. – 2014. – No. 1. – Pp. 185-188.
20. Sarvarova I.V. Social housing in the format of [Text] / I.V. Sarvarova // Izv. universities. – 2010. – No. 30.
21. Sternik G.M. The development of methods for the assessment of housing affordability for the population [Text] / G.M. Sternik, A.A. Apal'kov // Property relations in the Russian Federation. – 2014. – No. 2. – Pp. 59-71.
22. The Ministry proposes to reduce the amount of construction of affordable apartments on the program "Housing for Russian family" [Electronic resource]. URL: <http://www.restate.ru/-material/161343.html>.
23. Tormosov V.V. Calculation of housing affordability index for the regions of Russia and factors affecting it [Text] / V.V. Tormosov // Vestn. Chuvash university. – 2013. – No. 1. – Pp. 335-338.

Keywords

Affordable and comfortable housing; economy-class housing; solvency of the population; housing affordability index; the cost of 1 sq. m.; incomes; state control. social housing, public-private partnership.