

КРИЗИС СУЩЕСТВУЮЩЕЙ МОДЕЛИ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ В КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ

К.Э. Габрин, Т.Г. Прокопчук

Рассматриваются практическое состояние и основные проблемы сферы жилищного строительства Курганской области: низкая доступность жилья для населения, нарушение процесса воспроизводства жилищного фонда. Дана критическая оценка действующему механизму повышения доступности жилья на базе коммерческой ипотеки. Приведены доказательства нереализуемости устойчивого развития жилищного строительства и решение проблемы доступности жилья при опоре исключительно на рыночные механизмы удовлетворения спроса, расширении ипотечного кредитования и использовании его в качестве основного источника финансирования нового строительства.

Ключевые слова: дефицит жилого фонда, воспроизводство, экономическая недоступность жилья, кризисная ситуация, ипотечное кредитование, стимулирование спроса, ценные бумаги, спекулятивный капитал, капитальные вложения, государственная ипотека.

Практическое состояние дел в жилищном строительстве Курганской области в настоящее время характеризуется серьёзными трудностями. Жилья не хватает физически, оно ветшает, наблюдается значительный дефицит жилого фонда и инженерной инфраструктуры.

За годы реформ произошёл резкий спад объёмов жилищного строительства. По количеству ввода жилья на душу населения в 2011 году Курганская область заняла 68 место в России среди 83 субъектов РФ. Уровень ввода жилья 1990 г. так и не был достигнут. Уже с 2010 г. в регионе вводятся лишь третья часть от объёмов строительства 90-х годов. При этом количество ветхого и аварийного жилья, требующего сноса, в 7 раз превышают объёмы нового строительства. Из 908,8 тыс. чел. населения области в ветхом и аварийном жилье проживает 51,1 тыс.чел.! Доля граждан, проживающих в неблагоустроенном жилье, на 1 января 2010 года составила 55,8 %.Износ же коммунальной инфраструктуры оценивается на уровне 55–60 % [1–4]. Фактически это означает, что новое строительство не только не обеспечивает расширенного воспроизводства жилищного фонда, но и простого его обновления.

Всё это происходит на фоне снижения реальных доходов основной массы населения, его имущественной дифференциации и роста цен на жильё, что ведёт к его практической недоступности для большинства работающего населения, и, как следствие, нарушению непрерывности и целостности процесса воспроизводства жилищного фонда.

Механизмом реализации госполитики в решении жилищной проблемы на региональном уровне выступают целевые программы области «Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жильё – гражданам России» в Курганской области» и «Развитие жилищного строительства в

Курганской области на 2011–2015 годы» [5]. Однако реализация этих мероприятий в 2011 г. не обеспечила ожидаемых результатов, несмотря на увеличение количества ипотечных кредитов населению в 1,2 раза. Ввод жилья за счёт всех источников финансирования составил 182,6 тыс. кв. м, вместо планируемых 320 тыс. кв. м [6].

Затянувшаяся кризисная ситуация, в результате которой проблема строительства доступного жилья обостряется, заставляет задуматься о перспективности принятого курса экономических преобразований и адекватности существующих средств реализации жилищной политики поставленным целям.

Решение задачи повышения доступности жилья для населения предусматривается, главным образом, за счёт дальнейшего развития коммерческой ипотеки, кредитования застройщиков, развития финансовых инструментов и институтов в целях привлечения инвестиций для модернизации жилищно-коммунального комплекса. Причём основной упор в этом вопросе делается на повышение возможности приобретения жилья в собственности с использованием рыночных механизмов для населения.

С нашей точки зрения, жилищная проблема гораздо шире такой постановки вопроса, и включает в себя несколько важных аспектов: физическую недоступность жилья (недостаточный объём жилья требуемого качества); экономическую недоступность жилья для большинства населения (возможность его приобретения и проживания); ограничения по коммунальной и инженерной инфраструктуре.

Поэтому, говоря о проблеме строительства доступного жилья, мы понимаем под этим кризис существующей жилищной модели и необходимость формирования новой, адекватной реально-

сти модели, обеспечивающей расширенное воспроизводство качественного комфортного жилья и инженерной инфраструктуры, а также его экономическую доступность для всех слоев населения.

Жилищная политика в РФ сегодня повсеместно реализуется на принципах доходности жилья и его самокупаемости, а основным критерием эффективности жилищной системы фактически выступает прибыль на вложенный капитал. Основным источником нового жилищного строительства стали частные инвестиции и ссудный капитал, ставший фактически механизмом порабощения населения, снижения его пассионарности. Ипотека стала рассматривается государством как единственный механизм решения жилищной проблемы. Дескать, достаточно создать эффективно работающий кредитный рынок, и важнейшая социальная проблема будет решена.

В качестве национальной ипотеки в России выступает официально принятая двухуровневая «американская модель» [7], в основу развития которой заложено рефинансирование ипотечных кредитов с последующим выпуском ипотечных ценных бумаг. Суть её в следующем.

Ипотечные банки не привлекают вклады в чистом виде, начальные операции финансируются за счет собственного капитала и срочных займов. Они выдают кредиты и обслуживают их. Затем банки перепродают портфель своих заложных крупным финансовым корпорациям, специализирующимся на выпуске и размещении высоколиквидных ценных бумаг, обеспеченных заложными. Эти корпорации продают ценные бумаги крупным вкладчикам и мелким инвесторам, желающим на этом заработать. На основе созданного пула ипотечных кредитов осуществляется структурирование новых финансовых инструментов – ценных бумаг, обеспеченных пулом заложных, что ведёт к увеличению не обеспеченного товарной массой капитала.

Любой модели ипотечного кредитования, ориентированной на получение кредитных ресурсов со свободного рынка капиталов, присущи черты кредитно-финансовых пирамид. В этой конструкции жильё становится объектом спекулятивных мотивов экономических субъектов [8].

Получается, что ипотека отражает в первую очередь интересы банковского капитала, слабо связанные с решением острых проблем жилищного строительства. Происходит смещение в целях управления: увеличение значимости целей «укрепление банковской финансовой системы», «развитие конкуренции на рынке жилья» относительно цели «доступность приобретения и проживания».

На сегодняшний день одна из основных проблем такой модели жилищного строительства, является активное стимулирование спроса без реальной возможности обеспечить достаточное предложение, что ведет к постоянному росту цен на жилую недвижимость и девальвирует все предпринимаемые меры по улучшению условий ипотеки.

Сужение механизма жилищного финансирования в регионе до ипотечного жилищного кредитования (воспользоваться которым может лишь незначительная доля домохозяйств) неспособно решить проблему кардинального обновления жилищного фонда и обеспечить население доступным качественным жильём. По официальным данным в Курганской области доля семей, имеющих возможность приобрести жильё с использованием рыночных механизмов, составляет не более 17 %.

Обеспечивать устойчивое развитие жилищной отрасли на основе спекулятивного капитала невозможно. Отрыв цен на жильё и тарифов на услуги от реальных затрат всё время растёт, несмотря на декларируемую эффективность использования рыночных инструментов [9].

По нашему мнению, уход от чисто рыночной жилищной модели неизбежен и обусловлен её несостоятельностью в решении задач, стоящих перед обществом. Условием кардинального обновления жилищного фонда являются опережающие капитальные вложения в проектирование, в создание инженерной инфраструктуры, строительство головных инженерных объектов, подготовка площадок, обеспечение строительными машинами, механизмами, материалами, квалифицированной рабочей силой. Для этого нужны долгосрочные и крупные капитальные вложения, нацеленные не на коммерческую отдачу.

Привлечение таких инвестиций в жилищный сектор по силам лишь мощным государственным структурам. Кроме того, в отличие от коммерческих структур, государство руководствуется в первую очередь долгосрочными мотивами, такими как сбережение населения, решение инфраструктурных, социальных и экологических проблем в жилищной сфере. По крайней мере, так должно быть.

Изменить сложившуюся ситуацию можно только возобновив массовое строительство на базе жилищной модели с разными формами организации инвестирования, в том числе и форм государственной ипотеки.

Литература

1. Рейтинг субъектов РФ по объемам жилищного строительства по итогам января-июня 2011 года. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://vid1.rian.ru/ig/ratings/r_stroy.pdf (дата обращения: 03.11.2012).
2. Жилищное строительство за счет всех источников финансирования. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://kurganstat.gks.ru/digital/region5/DocLib/ввод_жилья.htm (дата обращения: 22.10. 2010; 03.11.2012).
3. Социально-экономическое положение Курганской области: статистический сборник / Курганстат. – 2011. – С. 41.
4. Доклад об эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по итогам 2011 года. [Электронный ресурс]. – Ре-

Краткие сообщения

жим доступа: http://www.minregion.ru/upload/documents/2012/10/311012/311012_doklad_11.pdf (дата обращения: 5.11.2012).

5. Постановление Правительства Курганской области от 27 июня 2011 года № 312 «Об утверждении целевой программы Курганской области «Развитие жилищного строительства в Курганской области на 2011–2015 годы». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gkh.kurganobl.ru/assets/files/zko/pp_2011-06-27_312.pdf (дата обращения: 10.12.2011).

6. Информация о реализации в 2011 году целевых программ Курганской области, курируемых Департаментом экономического развития, торговли и труда Курганской области. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.economic.kurganobl.ru/assets/files/investment/zp/inf_realiz_zp_2011_v2.pdf

7. Логинов, М.П. Модели ипотечного кредитования / М.П. Логинов // *Маркетинг*. – 2003. – № 2. – С. 95–98.

8. Топровер, И.В. Модели кредитно-финансовых пирамид / И.В. Топровер [Электронный ресурс] // *Проблемы современной экономики*. Евразийский международный научно-аналитический журнал. – 2008. – № 1(25). – Режим доступа: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=1844> (дата обращения: 03.10.2012).

9. Татаркин, А.И. Глобальные экономические риски как институциональная основа системного развития Российской экономики / А.И. Татаркин, Д.А. Татаркин // *Природа и особенности международного экономического кризиса: сб. научных трудов / Всероссийская научно-практическая конференция (заочная)*. – Курган: Курганский филиал ИЭ УрО РАН, 2009. – С. 4–5.

Поступила в редакцию 5 января 2013 г.

Габрин Константин Эдуардович. Доктор экономических наук, профессор кафедры экономики, управления и инвестиций, Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск). Область научных интересов – теория систем, математическое моделирование в экономике, управление развитием, градостроительство. Контактный телефон: (8-351) 267-92-80, e-mail: konsg@mail.ru.

Gabrin Konstantin Eduardovich. Doctor of Science (Economics), Professor of the Economics, Management and Investments Department at South Ural State University, Chelyabinsk. Research interests: system theory, mathematical modeling in economics, development control, urban planning. Contact phone number: (8-351) 267-92-80, e-mail: konsg@mail.ru.

Прокопчук Татьяна Григорьевна. Старший преподаватель кафедры архитектуры и графики, Курганская государственная сельскохозяйственная академия имени Т.С. Мальцева (г. Курган). Область научных интересов – экономика, государственное регулирование и инвестиционная политика в сфере жилищного строительства, экономические проблемы воспроизводства жилищного фонда. Контактная информация: 8-912-97-27-726. prokopchuktanya@mail.ru.

Prokopchuk Tatyana Grigoryevna. Senior lecturer of Architecture and Graphics Department of Kurgan State Agricultural Academy named after T.S. Maltsev (Kurgan). Research interests: economy, state regulation and investment policy in housing area, economic problems of housing stock reproduction. Contact phone number: 8-912-97-27-726. E-mail: prokopchuktanya@mail.ru.