

Управление социально-экономическими системами

УДК 365.244 + 332.834
ББК У9(2)441.21

ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ДОСТУПНЫМ И КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ

О.В. Архипкин, С.А. Голик, Е.Ю. Горбачевская

Формирование механизмов мотивации населения к инновационной деятельности и инновационному поведению – одна из основных проблем социально-экономического развития современной России, её решение невозможно без формирования качественной социальной среды, основным элементом которой является доступное и комфортное жильё. Для повышения доступности жилья для всех категорий граждан необходимо разработать инновационные институты жилищного рынка, повысить доступность ипотечных кредитов, снизить и перераспределить риски кредитования между участниками рынка, создать жилищный фонд социального использования.

Ключевые слова: *потребность в жилье, платёжеспособный спрос на жильё, доступность ипотечных кредитов, объём предложения жилья.*

Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации особое внимание уделяет развитию человеческого потенциала территорий России, на который оказывают влияние такие стратегические направления, как формирование и реализация демографической политики, проведение модернизации и дальнейшего развития образования, здравоохранения, культуры, рынков труда, пенсионной системы, развитие социальных институтов и совершенствование социальной политики, экологизация экономики и экологии человека. Следовательно, задача повышения доступности жилья для населения является одним из важнейших стратегических направлений развития человеческого потенциала, сформулированного на федеральном уровне управления. В субъектах Российской Федерации особое внимание должно уделяться комплексному решению задач формирования среды обитания высокого качества, роста человеческого потенциала, повышения динамичности инновационной и образовательной инфраструктур, развития научно-технического и образовательного потенциала крупных городских агломераций. Однако проблема дальнейшего долгосрочного развития состоит в существующем значительном различии в межрегиональном и внутрирегиональном уровнях качества социальной среды, доходах населения, стандартах жизни между столичными регионами и провинцией, крупными и малыми городами, городским и сельским населением. Поэтому региональная социально-экономическая политика должна быть направлена на сближение стандартов жизни, снижение дифференциации в уровне и качестве социальной среды как между регионами, так и внутри каждого региона.

Особое внимание стоит уделять решению трех наиболее важных проблем, являющихся основой для разработки соответствующих стратегических целей: обеспечить создание равных возможностей для населения; сформировать механизмы мотивации населения к инновационной деятельности и инновационному поведению; радикально повысить эффективность экономики на основе роста производительности труда. Эти три проблемы проявляются и в исследуемой сфере, так как, во-первых, требуется создать равные возможности для населения в обеспеченности доступным жильем одинаковой комфортности; во-вторых, создать механизмы, в том числе инновационные, для привлечения инвестиций в строительство доступного и комфортного жилья для населения; в-третьих, необходимо обеспечить рост производительности труда в строительстве на основе использования не только более современного оборудования, строительных машин и механизмов, но и инновационных технологий.

К инновационным методам можно отнести сформулированную в рассматриваемой концепции возможность активнее привлекать частный капитал в государственный сектор, и не только в промышленность, но и социальную сферу, в том числе и в сферу управления, поскольку частная компания отличается большей мотивацией, ориентированной на результат и эффективность. Кроме того, требуется упростить налоговую систему, вводить налоговые стимулы для развития инновационной экономики.

В 2005 году Правительством РФ было заявлено о необходимости выполнения Национального проекта, сокращенно названного «Жилье», а в полной версии – «Доступное и комфортное жи-

лье – гражданам России», который по своей сути является национальной программой по улучшению жилищных условий граждан. На начальном этапе реализации проекта в качестве приоритетных рассматривались четыре цели: увеличить объемы ипотечного жилищного кредитования, повысить доступность жилья, увеличить объемы строительства жилья и модернизировать объекты коммунальной инфраструктуры, выполнить государственные обязательства по обеспечению жильем установленных категорий граждан. Прирост объемов выданных ипотечных кредитов планировался в сумме 43 млрд руб. в год или 39,8 %, а снижение ставки ипотечного кредита до 12 и 11 % в 2006 и 2007 годах соответственно. Увеличение общего годового объема ввода жилья должно было составить по сравнению с предыдущим годом 4,3 и 7,3 млн кв. м в 2006 и 2007 году соответственно. Планировалось увеличить долю частных инвестиций в коммунальный сектор до 20 % и снизить износ коммунальной инфраструктуры до 55 %. Предполагалось, что жилищные условия улучшат 76,2 тыс. семей, включая ветеранов и инвалидов, и 69,5 тыс. молодых семей.

Однако фактические результаты реализации рассматриваемого проекта превысили планировавшиеся показатели. Так, например, годовой объем ввода жилья увеличился на 6,6 и 10,7 млн кв. м в 2005 и 2007 годах соответственно, или в 1,53 и 1,37 раза выше запланированного роста. Объемы ипотечного кредитования также превзошли планы в 2,44 раза в 2005 году и в 3,68 раза в 2007 году. В то же время средневзвешенная ставка по рублевым кредитам оказалась на восемь процентных пунктов выше планируемой. Кроме того, рост производства строительных материалов почти в три раза отставал от темпов увеличения строительства жилья, что привело к его удорожанию и, соответственно, росту себестоимости квадратного метра жилья.

В 2008 году сохранились три из четырех заявленных целей на первом этапе приоритетных целей – улучшить жилищные условия молодых семей, увеличить объемы ипотечного кредитования и объемы жилищного строительства. Конкретными планами реализации данных целей явились следующие: предоставление субсидий 50 тыс. молодых семей на приобретение жилья, выдача ипотечных кредитов в объеме 600 млрд руб., ввод жилья в объеме 72,5 млн кв. м, увеличение доли семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, до 25 % от общего числа семей. Выполнение планов показало фактический рост объемов ипотечного кредитования по сравнению с запланированными на 5 % и снижение годового объема ввода жилья на 12 %.

На 2009 – 2012 годы, которые можно рассматривать в качестве следующего этапа реализации рассматриваемого Национального проекта,

были сформулированы также три основные цели – обеспечить развитие массового жилищного строительства, осуществить государственную поддержку спроса на рынке жилья, повысить качество жилищного фонда, жилищных коммунальных услуг, которые затем были скорректированы в середине 2009 года и представлены в следующей формулировке: обеспечить стимулирование жилищного строительства вместо массового жилищного строительства, поскольку по планам объемы строительства, достигнутые в 2008 году, удастся восстановить лишь к 2012 году; вместо государственной поддержки спроса на рынке жилья целью стала поддержка платежеспособного спроса на жилье, в том числе с помощью ипотечного кредитования; а цель повышения качества жилищных и коммунальных услуг была изменена на повышение качества коммунальной инфраструктуры при неизменном требовании повышения качества жилого фонда.

Наиболее затратные мероприятия планировались по повышению доступности ипотечных жилых кредитов, в том числе за счет средств акционерного общества «АИЖК» и материнского семейного капитала в объеме 108,9 млрд руб., с целью поддержки платежеспособного спроса на жилье. На проведение капитального ремонта и модернизацию многоквартирных домов планировалось выделить 70 млрд руб. с целью повышения качества жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, на обеспечение жильем ветеранов Великой Отечественной войны – 55,8 млрд руб., на совершенствование механизмов использования государственных жилищных сертификатов – 48,2 млрд руб. с целью выполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, на расселение аварийного и ветхого жилого фонда – 41,5 млрд руб. с целью стимулирования развития жилищного строительства.

На первом этапе реализации проекта в 2006 – 2007 годах из средств федерального бюджета планировалось выделить 134,3 млрд руб., в том числе на прямые расходы – 84,7 млрд руб. или 63,07 % от общей суммы расходов, и на государственные гарантии – 49,6 млрд руб. или 36,9 %. Однако основной объем финансирования должен быть обеспечен внебюджетными источниками, т. е. частными инвесторами.

В рассматриваемом проекте содержатся критерии достижения поставленных целей: объем ввода нового жилья – 80 млн кв. м в год; доля семей, способных приобрести жилье, равна 3 %; объем ипотечного кредитования 415 млрд руб. в год; количество молодых семей, которым оказано содействие в приобретении или строительстве жилья составит 184,7 тыс.; уровень износа основных фондов предприятий жилищно-коммунального хозяйства – 50 %.

Проведенный сравнительный анализ запланированных показателей с фактическими показыва-

ет, что объем ввода нового жилья в целом по России составил 64,058 млн кв.м или 80 % от планируемого результата. Всего число семей, получивших жилые помещения или улучшивших жилищные условия за год, без разделения на молодые и иные семьи, составило 33,9 тыс., т. е. 18,7 % от запланированного показателя. Остальные показатели отсутствуют в государственной отчетности.

Основными причинами, препятствующими доступности жилья, относятся: низкий платежеспособный спрос на жилье, недостаточная развитость механизмов долгосрочного жилищного и ипотечного кредитования, высокий уровень рисков и издержек на этом рынке, недостающий уровень инфраструктурного обеспечения рынка жилья, что ограничивает доступность жилья для всех сегментов рынка, кроме семей с высокими доходами; объем предложений доступного и комфортного жилья на рынке ниже, чем даже обеспеченный платежеспособный спрос на такое жилье, что приводит к постоянному росту цен на такое жилье; ограниченная возможность обеспечения земельными участками и необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой массового жилищного строительства; большая часть жилищного строительства финансируется за счет средств населения без привлечения каких-либо инвестиций из других источников.

С целью решения выявленных проблем Правительством РФ сформулированы следующие первоочередные цели: создать условия для роста предложений на рынке жилья, соответствующих потребностям различных групп населения – сегментов потребителей; создать условия для повышения доступности жилья для всех категорий граждан; обеспечить соответствие объема и качества жилищного фонда потребностям населения в фор-

мировании комфортной городской среды и среды сельских поселений.

Создание условий для повышения доступности жилья для всех категорий граждан – сегментов потребительского рынка может быть достигнуто лишь в результате решения следующих задач: осуществить совершенствование существующих и разработать инновационные институты жилищного рынка, к которым относятся жилищная ипотека, земельная ипотека, рынок ипотечных бумаг; повысить доступность ипотечных кредитов для граждан, снизить и перераспределить риски кредитования между всеми участниками рынка; создать жилищный фонд социального использования для предоставления жилых помещений по договорам социального найма; провести разработку и внедрение института найма жилья; осуществить развитие и совершенствование механизмов адресной поддержки населения для приобретения собственного – частного жилья.

Критериями достижения поставленных задач являются показатели, названные целевыми индикаторами доступности жилья и содержащие следующие количественные значения к 2020 году: объем ввода жилья 140–150 млн кв. м; объем выдаваемых ипотечных кредитов 4,8 трлн руб. в год или 2,7 млн кредитов; внедрение кредитно-финансовых механизмов жилищного строительства и развития коммунальной инфраструктуры, проведения капитального ремонта и реконструкции жилых домов, в том числе на основе институтов частно-государственного партнерства; внедрение всех форм использования жилищного фонда – приобретение собственного жилья, наем жилья социального использования, наем частного жилья, некоммерческий наем, приобретение домов жилищно-строительных и жилищных кооперативов.

Поступила в редакцию 18 января 2012 г.

Архипкин Олег Валерьевич. Заведующий кафедрой коммерции и маркетинга, заместитель директора по научной работе, Иркутский государственный университет, Международный институт экономики и лингвистики. Доктор экономических наук. Область научных интересов – коммерция, логистика, маркетинг. Контактный тел.: 52-11-25.

Arkhipkin Oleg Valerievich is a head of Commerce and Marketing Department, vice-director for science of Irkutsk State University, International Institute of Economics and Linguistics. Doctor of Science (Economics). Research interests: commerce, logistics, marketing. Tel.: 52-11-25.

Голик Светлана Александровна. Старший преподаватель кафедры коммерции и маркетинга, Иркутский государственный университет, Международный институт экономики и лингвистики. Область научных интересов – коммерция, логистика, маркетинг. Контактный тел. 52-11-53. E-mail: svetllago@id.isu.ru

Golik Svetlana Aleksandrova is a senior lecturer of Commerce and Marketing Department of Irkutsk State University, International Institute of Economics and Linguistics. Research interests: commerce, logistics, marketing. Tel.: 52-11-53. E-mail: svetllago@id.isu.ru

Горбачевская Евгения Юрьевна. Аспирант, кафедра коммерции и маркетинга, Иркутский государственный университет. Область научных интересов – коммерция, логистика, маркетинг. E-mail: eugorbachevskaya@mail.ru

Gorbachevskaya Evgenia Yurievna is a postgraduate student of Commerce and Marketing Department of Irkutsk State University. Research interests: commerce, logistics, marketing. E-mail: eugorbachevskaya@mail.ru