

УДК 33

***СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В РОССИИ***

Алексеева А.Ю.

магистрант,

институт экономики управления и природопользования,

Сибирский федеральный университет,

г. Красноярск, Россия

Аннотация: жилищная политика играет важнейшую роль в строительстве развитой и крепкой экономики государства. В рамках реализуемой в настоящее время политики существующие системы мер государственной поддержки оказываются недостаточными для решения проблемы населения России по улучшению жилищных условий.

Ключевые слова: жилищные условия, опыт Европейских государств, доступность жилья, обеспеченность жильем, строительство, жилье

***STATUS AND PROSPECTS OF PERFECTION OF HOUSING POLICY
IN RUSSIA***

Alekseeva A.Yu.

graduate student,

Institute of Management Economics and Nature Management,

Siberian Federal University ,

Krasnoyarsk, Russia

Annotation: Housing policy plays an important role in the construction of a developed and strong economy of the state. Within the framework of the currently

implemented policy, existing systems of state support measures are insufficient to address the problem of the Russian population in improving housing conditions.

Keywords: housing conditions, experience of the European states, availability of housing, provision with housing, building, accommodation

Согласно Конституции РФ, каждый гражданин Российской Федерации имеет право на жилище. Для обеспечения реализации этого права государство проводит жилищную политику.

В настоящее время в литературе нет единственного верного определения жилищной политики государства. Существует множество научных подходов к этому понятию. Изучив научные трактовки понятия «жилищная политика государства» автором предложено формулировать данный термин как часть социально-экономической политики страны, направленную на реализацию конституционного права граждан на жилище посредством применения специальных механизмов и инструментов для достижения целей.

Основными целями государства в области жилищной политики являются доступность жилья для граждан и развитие масштабного строительства. Строительная отрасль демонстрирует мультипликативный эффект даже при стабильной фазе развития экономики. При этом, в кризисное время строительство жилья выдвигается на первое место благодаря способности поддержания экономики в работоспособном режиме с помощью эффекта эмерджентности.

По мнению О.Э. Бессоновой, массовое строительство – залог нового уровня жизни, который ведет к его повышению. Явление рождаемости во многом зависят от условий жизни населения. Кроме того, происходит стимулирование потребительского спроса на предметы обстановки и быта. [2]

В своей статье Т.А. Смирнова определяет, что сложность системы взаимосвязей и взаимодействий обуславливает требования к обоснованию мероприятий в области социальной и экономической политики на

региональном уровне, при этом оценка только прямых эффектов от реализации тех или иных управленческих решений зачастую является недостаточной [9].

Т.П. Черемисина считает, что роль массового рынка жилья в том, что он необходим не только для решения социальных проблем, но и для развития экономики в целом. Происходит трансформация сбережений населения для покупки жилья в инвестиции. Разнообразие механизмов и институтов, трансформирующих накопления граждан в инвестиции, зависит в первую очередь от развитости инфраструктуры рынка вообще и рынка жилья в частности, а также от уровня доверия в обществе, уровня жизни и доходов населения. [11]

По официальным данным, 61% населения России нуждается в улучшении жилищных условий, а объем недостающего жилья составляет 1,5 млн. м. кв. Для удовлетворения этой потребности жилищный фонд необходимо увеличить на 50%. По мнению И.Л. Корнеевой, объем строительства нового жилья, степень физического износа старого жилищного фонда и численность населения обуславливают темпы роста жилищного фонда. [5]

По данным официальной статистики за 2015 год процент частного жилищного фонда составил 90,3 %, из него в собственности граждан Российской Федерации выделено 87,1 %. [10]. Для сравнительной оценки можно привести европейские страны, где показатель процента жилья в собственности граждан на 1000 человек составляет 60% во Франции, 68% в Великобритании, 51,2% в Дании. Совершенно выделяется из данного списка Германия с показателем 38% собственников жилья. [4] В Германии была разработана жилищная программа, в которой предусматривалось выделение земельных участков под застройку, налоговые льготы для инвесторов, а также кредитная поддержка для населения. В результате работы этой программы была исчерпана острая необходимость в жилье. Также в Германии осуществлялась реставрация и модернизация старого жилищного фонда. Затраты на содержание домов делятся между нанимателем и муниципалитетом. Механизм приобретения жилья в Германии имел вид: гражданин для покупки квартиры

вносит деньги на накопительный счет в банке, при накоплении половины суммы, необходимой для покупки жилья, вторую сумму предоставляет государство в качестве долгосрочного кредита.

При том, что Россия и страны ЕС находятся на близком уровне по показателю процента жилья, находящегося в собственности, показатель обеспеченности жильем очень разнится. По сравнению с Российским средним показателем 24 кв.м. на человека, в Германии и Франции показатель обеспеченности жильем составляет 39 кв.м. на человека, в Польше 25 кв.м., наибольшими показателями отличаются США и Норвегия с показателем более 70 кв.м. на человека. [6]

При этих условиях структура распределения квартир по количеству комнат имеет вид:

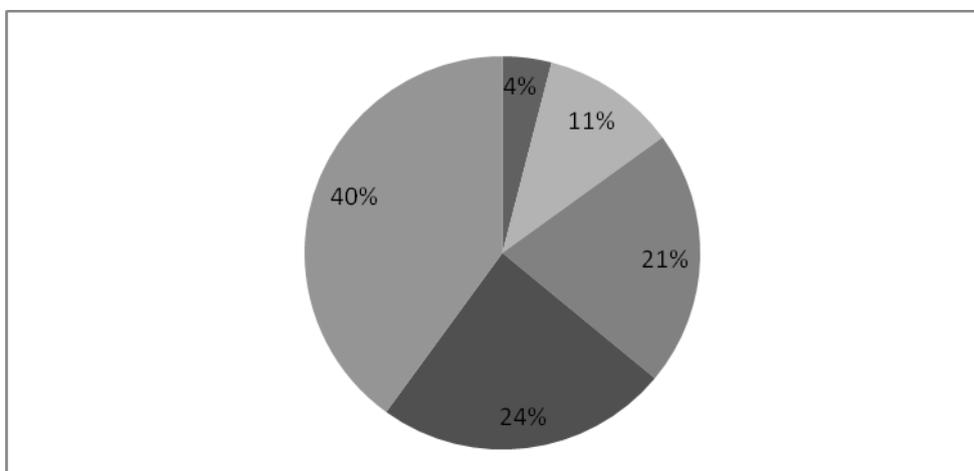


Рис. 1 – Структура квартир по количеству комнат в странах Европы

Наибольшая доля принадлежит крупногабаритным квартирам. Европейцы для жизни выбирают преимущественно 4 или 5-комнатные квартиры. [4]

Существующая практика развитых государств по преобладанию аренды относительно собственности жилья (Германия, Швейцария) имеет свои специфические черты и условия. Наибольшее количество арендованного жилья наблюдается в Германии. При этом расходы на жилье занимают 20% от среднего дохода населения.

Таблица 1 – Анализ доступности аренды жилья в странах Европы [7]

Страна	Доля арендной платы в доходах жителей, %
Германия	20
Швейцария	25-30
Россия	40-50

При этом арендатор защищен законом «О порядке сдачи жилья», где регулируются вопросы о повышении арендной платы, а также вопросы выселения граждан из арендуемого жилья. [7]. В Швейцарии доля арендной платы составляет в среднем 25-30 % от дохода населения, что может являться более выгодным, чем приобретение квартиры.

В России арендная плата может составлять 40 - 50% от дохода трудоспособного населения, что для людей пенсионного возраста при существующем размере пенсионного обеспечения является непосильным бременем. При этом арендатор не защищен от внезапного выселения или увеличения арендной платы, в отличие от гражданина Германии. Кроме того, изменяющиеся экономические условия – рост курса иностранной валюты, от которой зависит отчасти себестоимость строительства, инфляция, нестабильность на рынке труда. Все эти факторы оказывают существенное влияние на выбор большей части населения в пользу приобретения жилья в собственность. Таким образом, приобретение в собственность жилья является основным способом удовлетворения первичной потребности для основной части населения России

Возможность семьи приобрести жилье оценивается показателем доступности жилья. Этот показатель отражает количество лет, в течение которых семья может накопить на жилье.

Показатель доступности жилья можно вычислить по методике целевой программы «Жилище», где в условии расчета предусмотрено, что квартира имеет площадь 54 кв.м. В России средний показатель доступности жилья в 2017 году составил 3,4 года при условии, что все доходы, которые получает семья

идут в накопления на квартиру. Однако при корректировке расчета на сумму прожиточного минимума число коэффициента возрастает до 5,8 лет.

Автором сделан вывод, что в России сохраняется высокая нуждаемость в жилье.

Таблица 4 – Коэффициенты доступности жилья в странах ЕС, рассчитанные как число годовых зарплат, требуемое для покупки новой квартиры стандартного размера 70 квадратных метров

Страна	Коэффициент доступности жилья
Дания	2,2
Германия	2,5
Бельгия	3,8
Нидерланды	4,1
Италия	7,7
Франция	9,5

Если рассчитать коэффициент доступности жилья по европейской модели для России, то он составит более 10 годовых зарплат для покупки квартиры 70 квадратных метров. Это свидетельствует о том, что доступность жилья в России находится на низком уровне по сравнению с Европейскими государствами. [4]

Жилищные условия гражданина Российской Федерации можно определить с помощью показателя площади жилья, приходящейся на одного члена семьи. При этом социальная норма составляет 18 квадратных метров на одного человека.

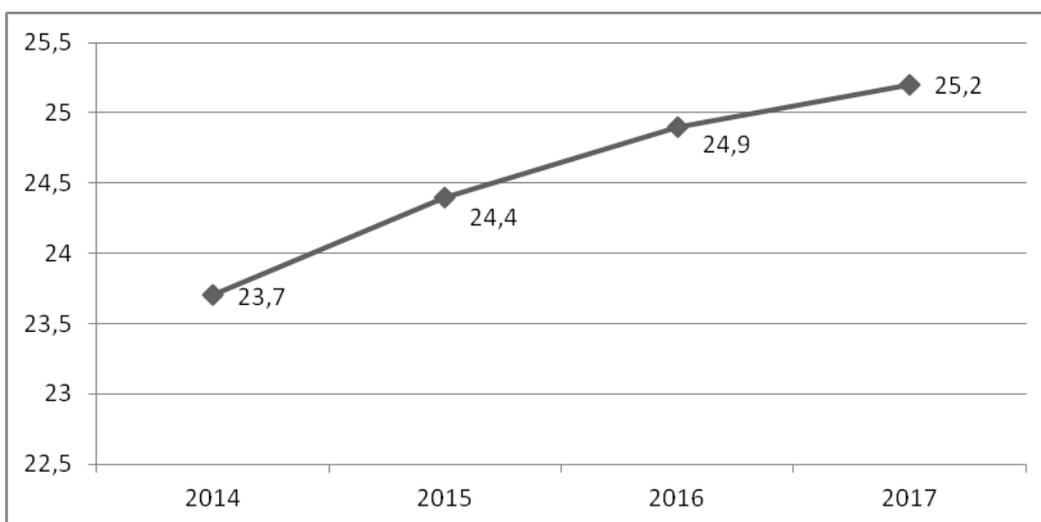


Рис. 2 – Динамика роста показателя общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в России.

К 2017 году общая площадь жилого помещения приходящаяся на одного жителя составила 25,2 кв.м. Это превышает социальную норму, которая составляет 18 кв.м. жилья на одного человека, однако не дотягивает до норматива в Чехии (35 кв.м.), и Германии (45 кв.м.) [1, 3]. Отсюда следует, что значении показателя жилищной обеспеченности в России отстает от значений в ряде стран Европы.

Государственная политика в сфере улучшения жилищных условий подразумевает ряд мероприятий, направленных на достижение целей жилищной политики. Для этого создаются федеральные и региональные программы, в рамках которых сформулирована методика по достижению целей. Для того чтобы получить жилье бесплатно или за доступную плату, гражданам необходимо встать на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Таблица 5 - Динамика учета и получения жилья в Российской Федерации, человек

Показатель	2016	2017
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях	2542354	2458279
Число семей получивших жилые помещения и	128558	122633

улучшивших жилищные условия		
Доля семей получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия в общем числе семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, %	5	4,9

Исходя из данных можно сделать вывод о существовании длинных очередей на улучшение жилищных условий. При этом в 2017 году относительно 2016 года произошло сокращение числа семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия. Мероприятий, проводимых государственной политикой в области улучшения жилищных условий граждан недостаточно для того, чтобы решить проблему с обеспечением жильем нуждающихся.

Удовлетворение потребности в жилье это одна из первичных потребностей человека в иерархии потребностей по А. Маслоу, которая не реализуется более, чем у двух миллионов семей в России.

Таким образом, в жилищной политике России присутствуют барьеры, которые не позволяют полностью решить вопрос жилищной обеспеченности граждан страны. К ним относятся: недоступность аренды жилья и незащищенность арендатора, невысокий показатель реальной доступности жилья, недостаточность инструментов, которые применяются в рамках жилищной политики.

Для решения жилищного вопроса необходима разработка дополнительных инструментов, способных улучшить доступность жилья и показатель обеспеченности жильем. Ситуацию может улучшить увеличение доходов населения, а также снижения стоимости жилья.

Одним из путей решения данных проблем может стать развитие строительного комплекса в следующих направлениях:

- финансовое стимулирование и внедрение инноваций в индустрии строительных материалов соответствующих мировым стандартам качества;
- совершенствование правового регулирования градостроительной отрасли;

- создание институтов развития;

- поддержка малого и среднего бизнеса для устойчивого развития отрасли промышленности строительных материалов; [12]

- создание благоприятных условий для развития долевого строительства;

- развитие конкуренции на рынке долевого строительства.

Развитие рынка арендного жилья также играет роль в обеспечении граждан жильем. Пути развития данной отрасли могут осуществляться с помощью:

- разработки правового регулирования в области защиты арендатора от внезапного выселения, резкого повышения арендной платы;

- социальных выплат, пособий, способных хотя бы частично покрыть расходы на оплату аренды;

- поддержка бизнеса аренды жилья и др.

Библиографический список

1. Акатова М. Сколько квадратных метров нужно человеку? «Restate»: электрон. журн. 2011. 26 окт. [Электронный ресурс] URL: <https://www.restate.ru/material/skolko-kvadratnyh-metrov-nuzhno-cheloveku-134711.html> (дата обращения: 02.07.2018)
2. Бессонова О.Э. Жилищная модель на современном этапе // ЭКО. Всероссийский экономический журнал. 2009. №4. С. 58-70. URL: <http://razdatok.narod.ru/BESSONOVA/b09/ECO2009-7.htm> (дата обращения: 02.07.2018)
3. Квартирный вопрос в Германии // Информационный Канал Subscribe.Ru. 2003. 15 апр. [Электронный ресурс] URL: <https://subscribe.ru/archive/home.help.germany/200304/02123148.html>. (дата обращения: 05.07.2018)
4. Индекс недвижимости. Обзор европейский рынков жилой недвижимости: электрон. журн. 2016. №5. URL: <https://www2.deloitte.com/ru/ru/pages/real-estate/articles/2016/property-index-july.html> (дата обращения 02.07.2018)
5. Корнеева И.Л., Состояние «жилищного вопроса» за рубежом и в России. Вестник МИЭП. 2014. №3 (16). С. 17-26. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-zhilischnogo-voprosa-v-gosudarstvah-chlenah-evropeyskogo-soyuza-i-v-rossii> (дата обращения: 02.07.2018)
6. Косарева Н, Полиди Т., Пузанов А, Ясин Е. Как очеловечить «квадраты» // «Эксперт» № 15 (941). 2015 [Электронный ресурс] URL: <http://expert.ru/expert/2015/15/kak-ochelovechit-kvadratyi/media/259583/> (дата обращения: 01.07.2018)
7. Отчет European Housing Report: электрон. журн. 2016. [Электронный ресурс] URL: https://www.remax.at/templates/remaxtemplatesv5/files/2016/01_REMAX_Europe_Housing_Report_full_year_2016.pdf (дата обращения: 02.07.2018)
8. Прокофьев К.Ю. Государственная жилищная политика: понятие, цели, задачи, принципы и проблемы формирования и реализации. Региональная

- экономика: теория и практика. 2015. №43 С. 54-62. URL: <http://www.fin-izdat.ru/journal/region/detail.php?ID=67481> (дата обращения: 02.07.2018)
9. Смирнова Т.А. Решение проблем градообразующих предприятий как перспектива развития моногородов. Вестник Кемеровского государственного университета. 2018. №3. С. 162-167. URL: <https://doi.org/10.21603/2500-3372-2018-3-162-167> (дата обращения: 10.09.2018)
10. Федеральная служба государственной статистики. Портал Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 02.07.2018)
11. Черемисина Т.П., Жилье в России. Экономические механизмы активизации и оздоровления в сфере жилищного строительства // ЭКО. 2006. №4. С 99-115. URL: <http://old.ecotrends.ru/archive/563-edition-04/1191-2011-12-05-10-43-52> (дата обращения: 02.07.2018)
12. Чепелева К.В., Инновационное развитие строительного комплекса Красноярского края: состояние и перспективы // Вопросы инновационной экономики. 2017. Том 7. № 4. С. 417-436. URL: <https://doi.org/10.18334/vines.7.4.38435> (дата обращения: 25.09.2018)