

© 2011 г. Д.А. Бурдин
УДК 316

РАЗВИТИЕ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ В ИННОВАЦИОННОМ ОБЩЕСТВЕ (НА ПРИМЕРЕ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)

Государственное регулирование жилищной сферы в современных условиях представляет собой некий баланс между активными действиями по обеспечению жильем нуждающегося населения и выполнением роли внешнего наблюдателя и контролера, создающего лишь правовые, институциональные, инфраструктурные условия развития жилищной сферы. Данный баланс определяется остротой жилищного дефицита в государстве, а также наличием в его арсенале необходимых механизмов, способствующих расширению возможностей обеспечения населения жильем в условиях ограниченности имеющихся финансовых ресурсов. На пути к инновационному государству, особенно при отсутствии прямого бюджетного финансирования жилищного строительства (за исключением жилья для ограниченного круга категорий населения, к примеру, военных) приоритетным направлением государственной жилищной политики является создание социальных механизмов, позволяющих населению самостоятельно, не прибегая к помощи государства, удовлетворять свои потребности в жилье. Соответственно, критерием эффективности государственного регулирования в жилищной сфере является доступность жилья для населения.

Данные социологических обследований показывают, что жилищная проблема стоит перед 61 процентом российских семей, в той или иной степени не удовлетворенных жилищными условиями. При этом каждая четвертая семья имеет жилье, находящееся в плохом или очень плохом состоянии. Общая потребность населения России в жилье составляет 1570 млн. кв. м, для удовлетворения этой потребности необходимо увеличить жилищный фонд на 46 процентов [1]. Несмотря на создание основ функционирования рынка жилья, приобретение, строительство и наем жилья с использованием рыночных

механизмов на практике пока доступны лишь ограниченному кругу семей – семьям с высокими доходами. В этих условиях несоответствие доходов населения стоимости приобретения недвижимости, привело к снижению уровня доступности жилья и возрастанию социальной напряженности в стране. В обществе вопрос обеспеченности населения жильем в настоящее время стоит очень остро, жилье по-прежнему остается товаром, недоступным большинству населения. Доступность жилья во многом определяет социально-психологический тонус общества, способность страны к демографическому воспроизводству, господствующие нравы. Отсюда представляется важным определить содержание понятия «доступность жилья».

Говоря о доступности жилья для населения, часто имеют в виду доступность приобретения в собственность, однако правильнее было бы понимать под доступностью владение либо пользование жилым помещением, отвечающим санитарным требованиям и требованиям безопасности в соответствии с социальной нормой на одного человека. Ведь сделать каждого россиянина обладателем собственной квартиры не получится еще долго, и, возможно, не нужно ставить перед собой такой цели. Например, в странах Европы около 40% семей арендуют жилье, в США – около 25%, а показатель обеспеченности квадратными метрами там выше, чем в России. Однако в России в настоящее время цены на аренду жилья таковы, что домохозяйство, способное арендовать жилье, может участвовать и в различных программах кредитования, выплачивая уже не арендную плату, а кредит за собственную квартиру.

Доступность жилья часто связывается с его низкой стоимостью. Тем не менее, на рынке возникают ситуации, когда спрос превышает предложение, т.е. часть населения уже сейчас готова платить за жилье ту цену, которую диктует рынок. Получается, что для некоторой части населения жилье уже является доступным, а значит, для застройщика, имеющего достаточное количество покупателей, которые к тому же конкурируют между собой за право купить определенную квартиру, снижать цены (либо менее интенсивно повышать их) невыгодно, в этом случае он лишается части прибыли. Цены не опускаются даже при временном снижении спроса на жилье. Продавец в этом случае просто ждет, когда доходы населения, и соответственно его покупательная способность, вырастут настолько, чтобы покупать квартиры по существующей цене. Доступность жилья для населения во многом определя-

ется не ценой, а соотношением между темпами роста доходов населения и темпами роста стоимости квадратного метра жилой площади. Если рост цен обгоняет рост доходов населения, доступность жилья уменьшается, и наоборот – если рост доходов обгоняет рост цен, доступность жилья увеличивается. Так, например, в Тюменской области за 9 месяцев 2007 года доходы населения выросли на 21,8%, а стоимость квартир на первичном рынке – лишь на 12,9%, значит, доступность жилья для населения увеличилась [2]. Однако такое увеличение кардинально проблему улучшения жилищных условий населения не решает – во многих регионах низкие доходы населения вообще не позволяют задуматься о приобретении собственного жилья. Поэтому правильнее будет, вероятно, под доступностью жилья понимать еще и способность с помощью некоторых рыночных инструментов отсрочить во времени выплату полной стоимости приобретаемой квартиры, заплатив при этом кредитору определенную сумму за пользование его финансовыми ресурсами. Именно от благоприятности для населения предлагаемых кредиторами условий (процент по кредиту, срок кредитования, размер первоначального взноса, различные дополнительные взносы и платежи) зависит в конечном итоге возможность улучшения населением своих жилищных условий, а значит – и доступность жилья вообще. Доступность жилья служит индикатором, который не только отражает ход реформ в жилищной сфере, но и связан с социально-экономическими процессами в обществе, учитывает поведение населения, степень доверия к государственным и коммерческим институтам. В целом возможность улучшить жилищные условия является сложной категорией, в которой тесно переплетаются демографические, социально-экономические и финансовые факторы.

В России не приходится рассчитывать на высокий показатель доступности жилья в связи с неблагоприятной ситуацией в сфере доходов населения. Для характеристики ситуации на жилищном рынке используют коэффициент доступности жилья, который измеряется как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 кв. м при социальной норме 18 кв. м на человека) к среднему годовому доходу средней семьи из трех человек. Коэффициент показывает время, за которое такая семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы (данный показатель не учитывает возможности обзавестись жильем с помо-

щью ипотечных кредитов). По данным ИМЭПИ РАН, значение коэффициента доступности жилья составляет в Рио-де-Жанейро 2,5 года, в Мельбурне – 3,6 года, в Лондоне – 4,7 года, в Токио – 5,6 года, в Стокгольме – 6 лет, в Амстердаме – 7,8 года [3]. Конечно, в разных странах речь идет о жилье неодинакового качества, тем не менее, оно признается для данного общества массовым стандартом проживания. Если применять этот подход формально, то в России дела обстоят неплохо: у нас этот показатель составляет 4,32 года. Впрочем, эти цифры не относятся к Москве, где коэффициент доступности жилья равняется примерно 10 годам.

В России в настоящее время реальными покупателями на рынке недвижимости выступает довольно незначительное число людей. По имеющимся оценкам, даже кредитными схемами может воспользоваться только 10-12% россиян (для сравнения: в развитых странах – 60-70%) [4]. Остальная же часть населения, в том числе лица с доходами средними и выше средних, не может самостоятельно преодолеть барьеры, мешающие выходу на рынок жилья. Основными препятствиями являются стоимость 1 кв. м, высокие процентные ставки жилищного кредитования, и не в последнюю очередь – большие расходы на обустройство жилья. Понятие о доступном жилье различно для разных социальных категорий, следовательно, предложение на рынке недвижимости должно удовлетворять спрос со стороны различных групп общества. В целом, как показывает мировая практика, в общем объеме спроса на жилье 10% составляет элитное жилье, 5–7% – социальное, оставшиеся более 80% – «среднее» жилье. Малообеспеченных и неимущих – большинство. По данным социологических исследований, модель современного российского общества выглядит следующим образом:

- Элита (политическая и экономическая) – до 0,5%;
- Верхний слой (крупные и средние предприниматели, директора крупных и средних приватизированных предприятий) – 6,5%;
- Средний слой (представители мелкого бизнеса, высококвалифицированные специалисты, среднее звено управления, офицеры) – 21%;
- Базовый слой (рядовые специалисты, рабочие, крестьяне, работники торговли и сервиса) – 60%;

- Нижний слой (малоквалифицированные и неквалифицированные работники, временно безработные) – 7%;
- Социальное «дно» – до 5%;
- В целях повышения доступности жилья для населения необходимо обеспечить условия для развития системы ипотечного жилищного кредитования и а также оказать бюджетную поддержку в приобретении жилья [5].

До определенного момента развитие ипотечных операций сдерживалось неблагоприятными макроэкономическими условиями: высокими темпами инфляции, нестабильностью курса рубля, низким уровнем доходов населения. В последние пять лет ситуация изменилась: объемы предоставленных кредитов активно растут, число банков – участников рынка постоянно увеличивается, ставки по кредитам продолжают снижаться. Однако вклад ипотечных операций в финансирование покупок жилья в России остается крайне низким. Развитие ипотечного кредитования принято оценивать в виде доли в объеме ВВП и как отношение ипотечных сделок к общему количеству сделок купли-продажи жилой недвижимости. Совокупный объем ипотечных кредитов и займов, выданных кредитными и не кредитными организациями не превышал 1 процент ВВП. По данному показателю Россия сильно уступает другим развитым странам, для сравнения: в США она составляет 55 процента, в странах Евросоюза – более 30 процентов. О массовости ипотеки в России можно будет судить лишь в том случае, если доля ипотечных кредитов в ВВП страны составит порядка 5-7 процентов.

Жилищная проблема в России, обеспечение населения жильем является социальной проблемой. Около 77 процентов россиян хотели бы улучшить свои жилищные условия, и только около 10 процентов располагают достаточными доходами, чтобы с помощью ипотечного кредита приобрести жилье. Однако, для существенной массы жителей Тюменской области ипотека стала единственным способом приобрести собственное жилье. По данным Госкомстата многие из семей ждут новой квартиры более 10 лет. А всего в улучшении жилищных условий нуждается более 70% семей в Тюменской области. Предпочитая ипотеку, граждане руководствуются не соображением экономической выгоды, а возможностью получить жилье в собственность сегодня и сейчас [6]. Квартира по ипотеке в итоге обходится почти в два раза дороже, хотя человек заплатит эти деньги в будущем. Сумма кредита – в

среднем 80% от стоимости приобретаемого жилья. Вместе с тем отмечается, что есть категория заинтересованных в ипотеке потребителей, имеющих острую необходимость покупать жилье таким способом, не страшась высоких кредитных процентов и дополнительных выплат и затрат. Только поэтому, несмотря на все недостатки ипотечного рынка, его объемы растут. Низкая доступность ипотечных кредитов для подавляющего числа граждан сохраняется, это обусловлено недостаточным уровнем доходов, нестабильностью платежеспособности населения, высокими ценами на жилье и дороговизной кредитных ресурсов. По сравнению с развитыми странами, процентная ставка по кредиту в нашей стране намного выше [7].

Несмотря на существующие сложности необходимо отметить и наличие положительных тенденций на рынке регионального ипотечного кредитования, позволяющих надеяться на преодоление в обозримой перспективе сегодняшних трудностей с реализацией национального проекта «Доступное жилье – гражданам России». Выделим главные, на наш взгляд.

Увеличение количества банков, выдающих ипотечные кредиты, следуют тенденции расширения региональной сети. Если в Тюменской области в 2004 г. можно было с уверенностью говорить о 6-7 банках, выдающих ипотечные кредиты, в частности в г. Тюмени, то к 2009 г. их количество возросло до 20. По данным на 1 января 2009 г., в Тюменской области выдано 32 830 млн. руб. (табл. 1) ипотечного кредита, по соответствующим программам работают 20 банков (табл. 2) и, по нашим прогнозам, их количество будет быстро увеличиваться.

Таблица 1

Отдельные показатели ЦБ РФ на 01.10.2008 по кредитам в рублях, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и индивидуальным предпринимателям

Субъект РФ	Всего выдано ипотечного кредита, млн.руб.	Средневзвешенный срок кредитования, мес.	Средневзвешенная процентная ставка, %
Тюменская область	32 829,5	230,3	12,1

Региональная структура кредитных организаций-участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования на 1 января 2009

Субъект РФ	Количество действующих кредитных организаций	количество кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты	количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК	количество кредитных организаций, приобретающих права требования по ИЖК	количество кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее выданных в других кредитных организациях ИЖК	количество кредитных организаций, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования
Тюменская область	19	20	17	2	0	1

Усиление конкуренции между банками на рынке ипотечного кредитования Тюменской области за последние несколько лет, привело к положительным тенденциям. Во-первых, к снижению размера первоначального взноса. В настоящее время средний размер авансового платежа составляет 10 – 30% от стоимости приобретаемого жилья в зависимости от конкретных характеристик заемщика и объекта кредитования. Во-вторых, к снижению процентной ставки по ипотечным кредитам. Ставки плавно снижаются, начиная с 2001 года, когда они составляли порядка 16 – 18% в валюте и 23 – 25% в рублях. Согласно статистике Центрального банка Российской Федерации на 1 октября 2009 г. средняя процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам выданным в Тюменской области составляет 12,1%. (таблица 1). В третьих, к увеличению срока кредитования. Если в 2002 году большинство банков устанавливали срок кредита на уровне 3–5 лет, то сегодня максимальный срок достигает 30 лет, а это вполне сопоставимо с американскими и европейскими кредитами. Согласно статистике Центрального банка Российской Федерации на 1 октября 2009 г. средневзвешенный срок кредитования, по ипотечным жилищным кредитам, выданным в Тюменской области составляет 230,3 месяца (19 лет) (таблица 1). Правовая основа для решения жилищного вопроса в Рос-

сийской Федерации в целом сформирована. Главная задача сегодня, учитывая масштабы потребительского спроса населения на жилье и социальную ее значимость, состоит в комплексном подходе развития этого социального сегмента. Нам нужно научиться эффективно регулировать и стимулировать цивилизованный рынок жилья, при этом, ограничить риски граждан и застройщиков; обеспечить дальнейшую поддержку развития ипотеки, поощрение участия в ней банковского капитала и средств населения при помощи налоговых льгот и других стимулирующих механизмов, создать условия для запуска рыночных механизмов, лежащих в основе развития инновационного государства [8].

ЛИТЕРАТУРА

1. *Сидоренко А.Д.* Жилищная проблема и жилищная политика // Жилищное право. 2006. № 9.
2. <http://www.oblstat.tmn.ru> // доступ к ресурсу 15.09.2009 г.
3. *Нечаев Н.А.* Квадратный метр «Кремлевские мечты о доступном жилье» // [электронный ресурс] <http://www.irn.ru/articles/4254.html>
4. *Джамалов А.С.* Современные проблемы развития жилищного комплекса в Российской Федерации // Региональная экономика: теория и практика. 2009. № 22.
5. *Логинов М.П.* Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения // Деньги и кредит. 2002. № 4.
6. *Маричев А.В., Филихин Ю.Г.* Опыт, предложения, критика // Бизнес и банки. № 20. 2005.
7. [http://www.admtyumen.ru/society/Socpolitika/ Department/ statement and_interview/vistrazvipot?print=1](http://www.admtyumen.ru/society/Socpolitika/Department/statement_and_interview/vistrazvipot?print=1)
8. *Дедюхова И.А.* Перспективы развития ипотечного кредитования // Жилищное строительство. 2006. № 2.

***Тюменский государственный
нефтегазовый университет***

25 сентября 2011 г.