

УДК 332.1

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА РОССИИ: ТЕНДЕНЦИИ, ПРОБЛЕМЫ, ПЕРСПЕКТИВЫ

Гаттунен Н. А.

*СПб ГКУ «НИИЦ Генплана Санкт-Петербурга», Санкт-Петербург, Российская Федерация
E-mail: gattunen@mail.ru*

В статье рассмотрены основные положения государственной жилищной политики в России, выделены основные тенденции развития жилищной сферы, проблемы и перспективы решения основных задач государственной жилищной политики.

Ключевые слова: жилищная политика, жилищная обеспеченность, жилищное строительство.

ВВЕДЕНИЕ

Жилищная обеспеченность является основным критерием качества жизни и благосостояния населения в стране. Проблема обеспечения населения качественным и доступным жильем решается в России на протяжении длительного времени. Правительством Российской Федерации разработан комплекс мероприятий, направленных на стимулирование жилищного строительства во всех субъектах страны, развитие современной социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, сопутствующих жилищному строительству, формирование доступной стоимости жилья для населения, предоставление государственных субсидий на покупку жилья.

Научно-теоретические и практические вопросы экономики жилищного строительства в России исследовались в трудах отечественных ученых: Л. М. Каплана, А. Н. Асаула, Н. И. Барановской, С. А. Ершовой, Ю. П. Панибратова, В. С. Чекалина, А. Н. Ларионова, С. Н. Максимова, Е. Б. Смирнова, В. В. Бузырева и др.

В данной статье рассматривается общая ситуация, характеризующая развитие жилищной сферы в России с целью определения основного вектора развития, в соответствии с которым осуществляется жилищная политика в стране; анализ эффективности принимаемых и выполняемых в стране мероприятий по улучшению жилищных условий населения на основе статистических данных о развитии жилищной сферы в РФ; разработка рекомендаций, направленных на повышение эффективности реализуемой в стране государственной жилищной политики.

ОСНОВНОЙ МАТЕРИАЛ

Основные положения государственной жилищной политики сформулированы в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года [1] и Федеральной целевой программе «Жилище» на 2015–2020 годы [2].

В соответствии с Концепцией долгосрочного социально-экономического развития РФ предусмотрен инновационный социально ориентированный тип

экономического развития страны. Одним из ключевых результатов данного подхода должно стать «обеспечение населения доступным и качественным жильем, создание комфортной городской среды для человека и эффективного жилищно-коммунального хозяйства, формирование гибкой системы расселения населения, учитывающей многообразие региональных и национальных укладов жизни» [1].

Правовые и организационные основы государственной жилищной политики были сформулированы в 2011–2014 годах в ходе реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2015–2020 годы [2]. Основными направлениями государственной жилищной политики в России являются:

1) оказание государственной поддержки гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий;

2) создание условий для развития рынка доступного и комфортного жилья, регулирование цен на жилье, стимулирование развития строительной отрасли в субъектах Российской Федерации, увеличение объемов жилищного строительства;

3) формирование современного инженерно-коммунального комплекса.

Федеральная целевая программа «Жилище», содержащая основные положения государственной жилищной политики, реализуется с учетом пяти подпрограмм, направленных на обеспечение жильем молодых семей, выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем определенных категорий граждан, стимулирование развития жилищного строительства в субъектах Российской Федерации, модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры.

Следует отметить, что регионы страны заинтересованы в реализации подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства в субъектах Российской Федерации». Положительным результатом данной подпрограммы стало увеличение объемов ввода в эксплуатацию жилья в 2014 году более чем на 20 % по сравнению с 2011 годом (в 2014 году введено 76 млн кв. м жилья, в 2011 году – 62 млн кв. м жилья) [2].

Среди граждан страны большой популярностью пользуется подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей». С 2011 по 2014 год жилищные условия смогли улучшить 108,5 тыс. молодых семей [2].

Государственной жилищной политикой в России предусмотрено формирование эффективных механизмов регулирования градостроительной деятельности, создание инженерных, социальных и транспортных объектов, в том числе с помощью привлечения частных инвестиций в жилищное строительство.

По состоянию на 2015 год в России 41 % общей площади жилых помещений относится к 1971–1995 годам постройки, только 26 % жилья можно отнести к «современному» жилищному фонду, построенному после 1995 года (рис. 1) [3, с. 15].

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА РОССИИ: ТЕНДЕНЦИИ, ПРОБЛЕМЫ...

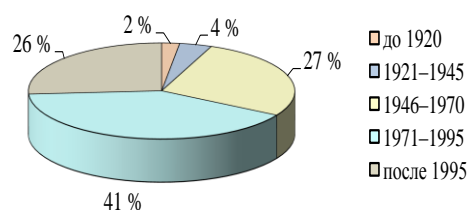


Рис. 1. Структура общей площади жилых помещений в РФ по годам постройки в 2015 году.

Как показывают данные, приведенные на рис. 2, 60 % жилищного фонда РФ имеет процент износа 0–30 %, у 35 % жилищного фонда износ составляет 31–65 % [3, с. 15].

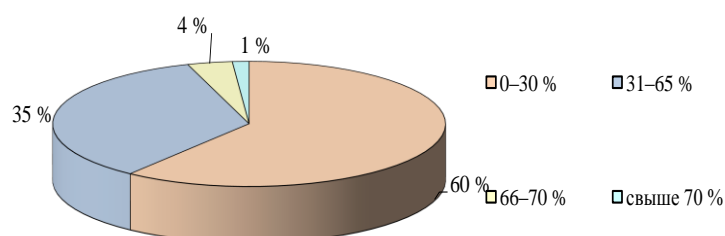


Рис. 2. Распределение общей площади жилых помещений по проценту износа в 2015 году.

С 2000 по 2010 год наблюдалась тенденция увеличения ветхого и аварийного жилищного фонда. За указанный период ветхий и аварийный жилищный фонд в стране увеличился на 34 % [3, с. 15]. В 2010 году удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда составил 3,1 %. Начиная с 2011 года, объемы аварийного жилья постепенно снижаются (рис. 3).



Рис. 3. Динамика общей площади ветхого и аварийного жилищного фонда в России.

Положительной тенденцией социально-экономического развития страны является увеличение общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя. Так, с 2000 по 2015 годы жилищная обеспеченность выросла в целом по стране на 27 %: в 2000 году данный показатель составлял 19,2 кв. м на человека, в 2015 году – 24,4 кв. м на человека (рис. 4) [3, с. 16].

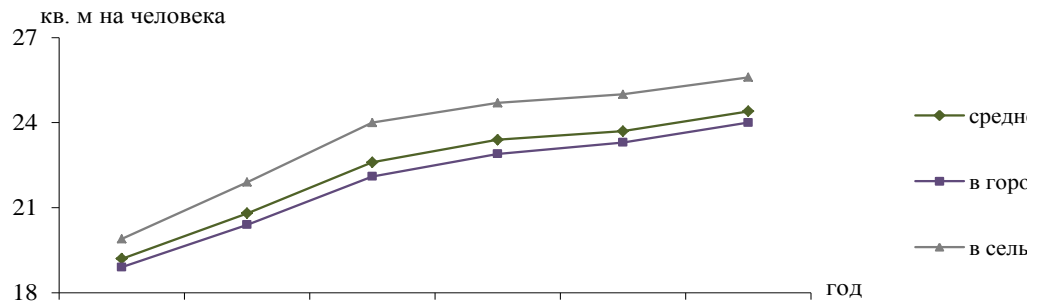


Рис. 4. Динамика жилищной обеспеченности населения в России.

По данным Росстата, в течение 2000–2015 годов число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, составляет от 4 до 9 % в год от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Приведенные статистические данные (рис. 5) [3, с. 16] свидетельствуют о наличии в России достаточно большого разрыва между потребностью в жилых помещениях и темпами удовлетворения данной потребности, а также необходимости принятия дополнительных мер, направленных на улучшение жилищных условий российских граждан и сокращение числа семей, нуждающихся в жилых помещениях.

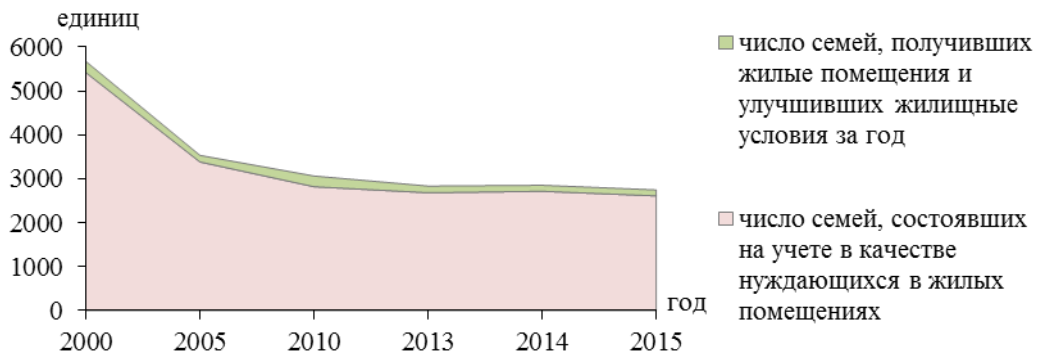


Рис. 5. Предоставление гражданам жилых помещений.

Следует отметить, что доля населения, планирующего улучшить свои жилищные условия, с 2005 года значительно выросла (рис. 6). В 2005 году только 3,4 % домохозяйств в России планировало улучшить жилищные условия, в 2014 года этот показатель увеличился до 10,4 %. Положительной тенденцией является

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА РОССИИ: ТЕНДЕНЦИИ, ПРОБЛЕМЫ...

также то, что сокращается количество населения, которое имеет плохое жилье и не планирует улучшать свои жилищные условия. В 2005 году в таком положении находилось 11,9 % домохозяйств, в 2014 году – 4,3 % [3, с. 32]. Приведенные данные свидетельствуют об актуальности государственных программ по содействию в улучшении жилищных условий граждан, их востребованности населением.

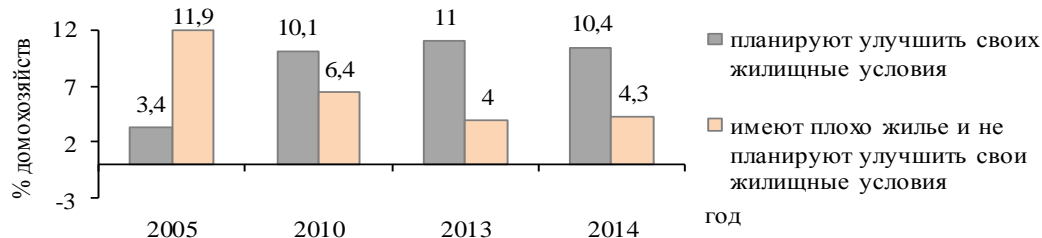


Рис. 6. Распределение домашних хозяйств по их намерениям улучшить жилищные условия, % от всех домохозяйств.

Основными источниками денежных средств для приобретения (строительства) жилья населением страны являются ипотечный кредит и продажа имеющегося жилья для покупки другого (рис. 7) [3, с. 34].

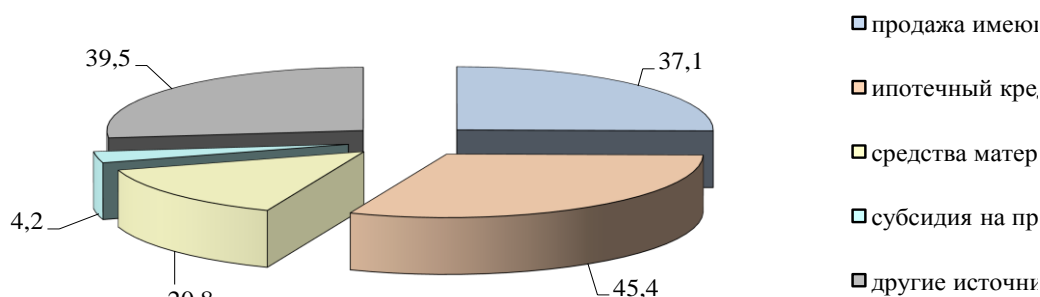


Рис. 7. Структура источников денежных средств для приобретения (строительства) жилья.

Статистические данные за период 2000–2015 гг. (рис. 8) указывают на то, что за данный период в целом по стране произошло значительное увеличение объемов жилищного строительства. Ввод в действие жилых домов в 2015 году практически в три раза превышает показатель 2000 года (в 2015 году введено в действие 85,3 млн кв. м жилья, в 2000 году – 30,3 млн кв. м) [3, с. 29].

МЛН. КВ. М

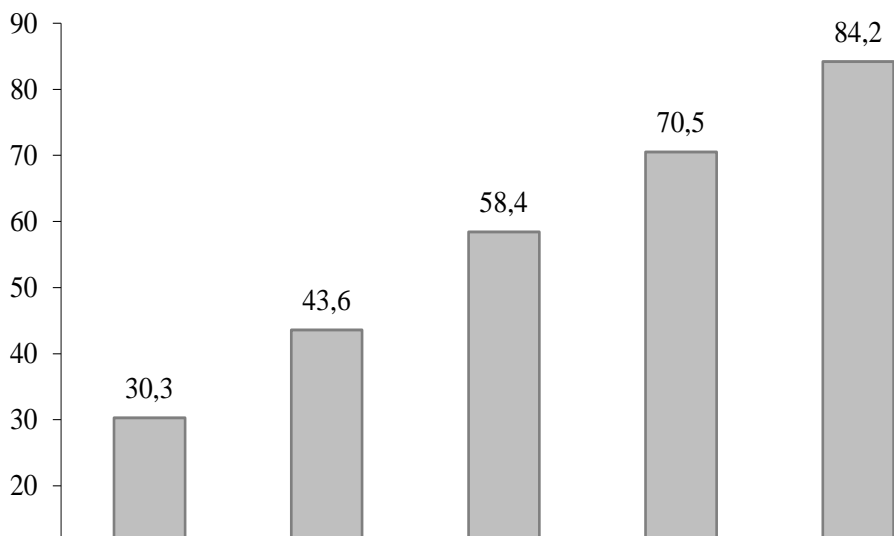


Рис. 8. Динамика ввода жилых домов в России.

Однако при увеличении объемов жилищного строительства наблюдаются следующие отрицательные тенденции снижения уровня комфортности жилья:

1. Сокращается средний размер построенных квартир: в 2015 году средний размер построенных квартир составил 71,4 кв. м, в 2000 году – 81,1 кв. м (рис. 9) [3, с. 30]. Это самый низкий показатель среднего размера построенных квартир как в Европе, так и в Азии (рис. 10) [3, с. 55].

2. Увеличивается доля построенных однокомнатных квартир при значительном снижении доли трехкомнатных (и более) квартир (рис. 11): с 2000 по 2015 год доля однокомнатных квартир в общей структуре построенных квартир увеличилась в два раза (в 2015 году – 43 %, в 2000 году – 20 %), а доля трехкомнатных (и более) квартир практически в таком же объеме сократилась (в 2015 году – 27 %, в 2000 году – 51 %) [3, с. 30].

Наличие отмеченных тенденций, возможно, также связано с социально-демографическими процессами, протекающими в стране (изменение среднего размера семьи, сокращение количества браков и т. п.).

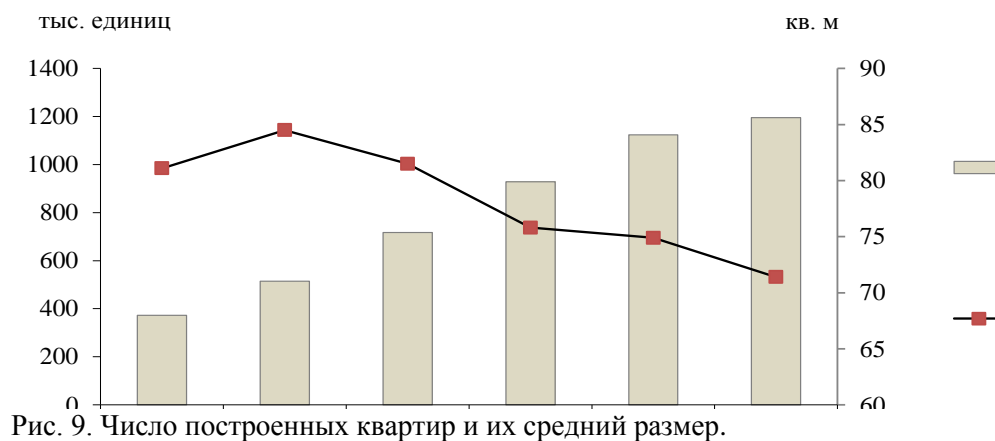


Рис. 9. Число построенных квартир и их средний размер.

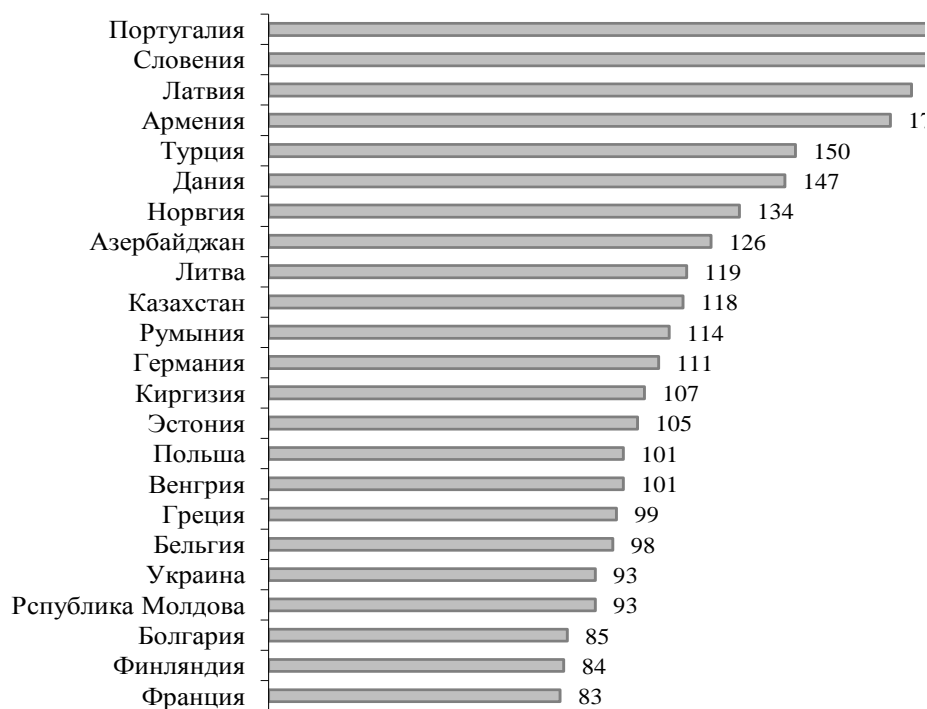


Рис. 10. Средний размер построенных квартир по странам Европы и Азии (по России данные приведены за 2015 год, по остальным странам – за 2014 год).

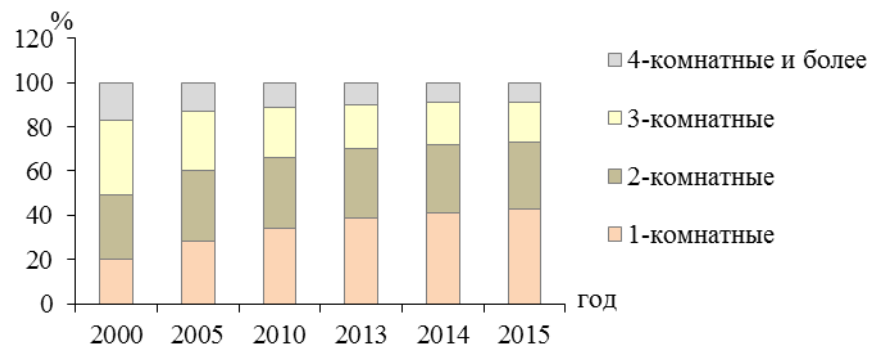


Рис. 11. Структура построенных квартир по видам, % от общего ввода.

Таким образом, приведенные выше статистические данные позволяют обозначить следующие тенденции развития жилищной сферы в целом по России:

- увеличиваются объемы жилищного строительства, при этом отмечаются тенденции снижения комфортности построенного жилья (снижение средней площади построенных квартир, увеличение доли однокомнатных квартир);
- основным источником приобретения нового жилья являются ипотечные кредиты или продажа имеющегося жилья;
- увеличивается число граждан, планирующих улучшить свои жилищные условия;
- постепенно сокращается объем аварийного жилищного фонда в целом по стране;
- увеличивается общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя;
- сохраняется достаточно большой разрыв между потребностью в жилых помещениях и темпами удовлетворения данной потребности.

В настоящее время устойчивое функционирование механизмов жилищной политики в России, направленных на улучшение жилищных условий граждан, содействие стимулированию жилищного строительства, а также формирование качественного жилищного фонда, затруднено в связи с различными макро- и микроэкономическими проблемами, существующими в стране. В данной статье приведены наиболее, по мнению автора, значимые и актуальные проблемы реализации задач государственной жилищной политики:

1. Масштабность решаемой проблемы, поставленных целей и задач, которые не могут быть решены за короткое время, требуют значительных бюджетных расходов всех уровней.

2. Проблема низкой доступности жилья и низкого уровня жилищной обеспеченности носит комплексный характер, влияет на социальное благополучие всего общества, общее социально-экономическое развитие страны.

3. Рост себестоимости строительства в результате негативных финансово-экономических изменений в строительном комплексе, в том числе под воздействием неблагоприятной ситуации в экономике РФ и сложных международных политических отношений.

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА РОССИИ: ТЕНДЕНЦИИ, ПРОБЛЕМЫ...

4. Большое количество высокودотационных субъектов РФ, не способных на достаточном уровне софинансировать мероприятия по жилищному строительству и выполнению государственных обязательств по обеспечению населения жильем (для 43 субъектов РФ в рамках ФЦП «Жилище» установлен предельный уровень софинансирования расходных обязательств на 2017 год – более 80 %).

5. Недоступность для большинства граждан РФ ипотечного жилищного кредитования в связи с необходимостью вложения значительной суммы собственных средств по отношению к среднему уровню доходов, а также высокими процентными ставками по ипотечным кредитам (например, в ПАО «Сбербанк» летом 2016 года процентная ставка по ипотечным рублевым кредитам составляла 12 %).

6. Превышение темпа роста цен на жилье над темпами роста реальных располагаемых доходов населения; значительное превышение стоимости продажи жилья над себестоимостью его строительства (например, на 1 января 2016 года средний показатель стоимости строительства жилых домов составлял 61437 руб./кв. м общей площади квартир жилых зданий, средний рыночный показатель предложений застройщиков на первичном рынке жилья – 103760 руб. за 1 кв. м общей площади квартир жилых зданий экономкласса [4]).

7) Проблемы с инженерной подготовкой земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, – большинство территорий комплексного освоения не обеспечено необходимой инженерной инфраструктурой, отсутствуют отрегулированные механизмы негосударственного финансирования строительства и реконструкции инженерной инфраструктуры. Сложившаяся практика обеспечения инженерной инфраструктурой территории в целях жилищного строительства, основанная на взимании платы за подключение к инженерным сетям и выполнении застройщиками технологических условий для присоединения к ним, приводит к увеличению стоимости продажи 1 кв. метра жилья.

На основании анализа состояния жилищной сферы, а также с учетом положения федеральной целевой программы «Жилище» автором выделены следующие перспективы развития жилищной сферы в России до 2020 года:

- 1) расширение сегмента жилья экономкласса;
- 2) выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем граждан (планируемое количество граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством, и улучшивших жилищные условия в 2015–2020 годах, – 53,93 тыс. семей);
- 3) поддержание платежеспособного спроса на жилье;
- 4) увеличение объемов жилищного строительства (за период 2015–2020 годы планируется ввод в эксплуатацию 6,42 млн кв. м жилья в рамках мероприятий по стимулированию жилищного строительства субъектов Российской Федерации).

ВЫВОДЫ

В настоящее время в Российской Федерации определены приоритетные направления и выработаны различные механизмы реализации государственной жилищной политики, сформирована нормативная правовая база, регулирующая жилищное строительство и

функционирование жилищно-коммунального комплекса. Однако, несмотря на достигнутые результаты реализации Федеральной целевой программы «Жилище», в соответствии с которой осуществляется государственная жилищная политика России, недостаточный уровень жилищной обеспеченности населения и ограниченный платежеспособный спрос на жилье по-прежнему являются одной из основных проблем социально-экономического развития страны.

На основании проведенного исследования автором сформулирован ряд рекомендаций, направленных на развитие основных положений жилищной политики в России:

- обеспечение комплексного и устойчивого развития жилых территорий на основе поддержания баланса между объемами введенного в эксплуатацию жилья, мощностью социальной, транспортной, инженерной инфраструктур и количеством рабочих мест;
- создание условий для повышения доступности жилья для всех категорий граждан независимо от их благосостояния посредством использования различных социально-экономических механизмов;
- использование в практике социально-экономического планирования показателя срока накопления финансовых ресурсов населением в целях приобретения жилья как индикатора, характеризующего соотношение уровня личного благосостояния населения страны, темпов ростов экономики и темпов роста цен на жилье;
- стимулирование малоэтажного и среднеэтажного жилищного строительства; регулирование массового строительства многоэтажных многоквартирных домов в мегаполисах и крупных городах страны;
- развитие государственно-частного партнерства в области создания объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур;
- разработка новых эффективных подходов к развитию застроенных территорий, в том числе решение проблем расселения территорий реновации;
- повышение качества жилищного строительства;
- формулирование более четких параметров доступности жилья для различных категорий граждан;
- совершенствование правового механизма капитального ремонта многоквартирных жилых домов;
- развитие практики коммерческого найма жилья; разработка механизмов привлечения частных инвестиций в строительство домов социального найма.

Список литературы

1. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 № 1662-р «Об утверждении Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года».
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе “Жилище” на 2015–2020 годы».
3. Жилищное хозяйство в России. 2016: стат. сб. / Росстат. М., 2016. 63 с.
4. Письмо Санкт-Петербургского регионального центра по ценообразованию в строительстве от 12.01.2017 № 2017-01и «О введении региональных индексов пересчета сметной стоимости строительства для применения с 1 января 2017 года».

Статья поступила в редакцию 10.10.2016