

В.И. САМАРУХА

*проректор по научной работе БГУЭП,
доктор экономических наук, профессор*

Т.Г. КРАСНОВА

доктор экономических наук, профессор

ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ: ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СОВРЕМЕННОГО ЭТАПА РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ

Сегодня в России одной из наиболее важных проблем является проблема неудовлетворенной потребности граждан в улучшении жилищных условий. На 1 июня 2006 г. в очереди на получение жилья зарегистрировано более 4,3 млн семей. По данным проведенных опросов, желание улучшить свои жилищные условия имеют 61% населения России и лишь 11% нуждающихся могут приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств. Средний показатель обеспеченности жильем в нашей стране составляет 18,7 м² общей площади на человека. Для сравнения: в Германии, Италии данный показатель составляет 35 м², в Швеции — 40 м², в Израиле — 50 м², в США — 70 м².

Активное жилищное строительство сейчас ведется только в 12 регионах страны. В 2004 г. в России было введено 41,2 млн м² жилья, в 2005 г. — 43,6 млн м², т.е. прирост составил 5,8%, в то время как заданные национальным проектом темпы ежегодного прироста должны составлять 12%; 25 субъектов РФ в 2005 г. не выполнили ранее достигнутых объемов ввода жилья.

В этой связи и был разработан национальный проект «Доступное жилье — гражданам России». Попытки его реализации вскрыли множество проблем в строительной индустрии, землеустройстве, энергетике, инженерной инфраструктуре поселений, в использовании финансовых институтов и, конечно же, проблемы, связанные с финансовой устойчивостью граждан.

Много вопросов возникает по поводу трактовки термина «доступное жилье». Совершенно очевидно, что критерии доступности у всех социальных групп абсолютно разные. То, что может быть доступным для одного человека, зачастую недоступно для другого. В связи со сказанным целесообразно

но руководствоваться новой редакцией федеральной целевой программы «Жилище», содержащей критерий доступности жилья. Он определяется отношением стоимости квартиры площадью 54 м² к среднему доходу семьи из 3 чел. Если предположить, что семья абсолютно все деньги будет тратить на квартиру, то, в соответствии с программой «Жилище», к 2010 г. ей должно быть достаточно дохода за 3 года для приобретения квартиры площадью 54 м², или, другими словами, доходы семьи должны позволять за каждые 20 дней купить 1 м² жилья. Сегодня же для этого, по оценке Института экономики города, требуется 4,5 года (в Германии — 4,0 года, в США — 2,7 года). Согласно целевой программе «Жилище», за 3 предстоящих года планируется сократить данный срок на треть за счет увеличения реальных доходов населения более быстрыми темпами по сравнению с ростом стоимости жилья. В настоящее время темпы повышения доходов населения равны темпам роста цен на жилье (например, в 2005 г. рост и доходов, и цен в среднем по России составил 23,5%). На рынке жилья закономерно прослеживается такая тенденция: как только увеличивается спрос населения на жилье, сразу же происходит повышение стоимости жилья на первичном и вторичном рынках, т.е. вместо увеличения предложения практически монополистические рынки отвечают ростом цен.

На наш взгляд, выбранный в программе критерий доступности жилья не является достаточным для оценки социально-экономической ситуации в муниципальном образовании, регионе, стране, поскольку он не учитывает возможность использования земельных средств.

Период с момента появления приоритетных национальных проектов фактически стал подготовительным для разработки и форми-

рования необходимой нормативно-правовой базы. Одним из важных документов стала федеральная целевая программа «Жилище». Она направлена на стимулирование увеличения объемов жилищного строительства, улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, развитие ипотечного кредитования, демонополизацию рынка жилищного строительства и развитие конкуренции на нем, а также на обеспечение комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры. В рамках этой программы приняты постановления правительства по вопросам выполнения государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством (в этой подпрограмме примет участие 708 тыс. семей), об утверждении методики распределения субвенций между субъектами РФ из федерального фонда компенсаций, а также постановление, регулирующее порядок предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья. Планируется, что благодаря этой программе свою жилищную проблему до 2010 г. решит 180 тыс. молодых семей (по оценкам фонда «Общественное мнение», это всего 9,5% нуждающихся в жилье молодых семей).

Одной из важнейших мер, направленных на повышение доступности жилья, является развитие ипотечного жилищного кредитования. По данным опросов, 67% семей отдадут предпочтение использованию ипотечного кредита для улучшения жилищных условий.

Около 76% опрошенных граждан отметили следующие недостатки современного ипотечного кредитования в России:

- высокий банковский процент (14–19% годовых);
- большой первоначальный взнос (25–30% стоимости приобретаемого жилья);
- недостаточный срок кредитования (более половины банков кредитуют лишь на срок 7–15 лет);
- необходимость привлечения двух–четырех поручителей (многие банки работают по ипотечным программам только при наличии поручителей);
- нежелание банков работать с залогом имущества граждан и высокие требования к денежным доходам заемщиков.

Эти проблемы существенно сдерживают объемы ипотечного кредитования в нашей стране. По данным Банка России, размер задолженности по выданным ипотечным жи-

лищным кредитам на 1 января 2006 г. составил 47 млрд р.

В 2008 г. объем ипотечного кредитования планируется увеличить до 212 млрд р., а к 2010 г. в соответствии с национальным проектом в 4 раза должно увеличиться количество молодых семей, улучшивших свои жилищные условия.

К направлениям национального проекта, призванным активизировать жилищное строительство, относится модернизация коммунальной инфраструктуры. В федеральном бюджете предусмотрено 12,5 млрд р. на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства. По данным Министерства регионального развития РФ, на сегодняшний день регионами представлено 209 проектов на общую сумму инвестирования в 15 млрд р.

В настоящее время правительством рассматривается проект постановления о порядке и условиях предоставления субсидий бюджетам субъектов Федерации на оплату процентов по кредитам на создание коммунальной инфраструктуры. Предусматривается частичное погашение ставки банковского процента для застройщиков (предполагается совместное финансирование программы из федерального бюджета, бюджетов субъектов и муниципальных образований). Кроме того, разрабатываются правила предоставления государственных гарантий по заимствованиям, осуществляемым для обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства.

Серьезную проблему для реализации национального проекта представляет недостаточное развитие промышленности стройматериалов и строительной индустрии. В настоящее время разрабатываются предложения по модернизации имеющихся в регионах заводов крупнопанельного домостроения и ДСК, проводится оценка мощностей строительных организаций. По данным информационно-аналитического агентства «Rway», в 2005 г. в России отмечен рост объемов производства основных строительных материалов, изделий и конструкций. Так, производство цемента в 2005 г. по сравнению с 2004 г. увеличилось на 6,8%, строительного стекла — на 35,7%, мягких кровельных материалов — на 4,0%, сборного железобетона — на 4,2%, стеновых материалов — на 1,4%, минеральной ваты — на 2,1%, щебня и гравия — на 6,0%. В то же время по ряду материалов и

изделий произошло значительное падение объемов производства. Так, на 7,3% меньше выпущено листового термополированного стекла, на 3,7% — линолеума, на 1,6% — шифера, на 18,9% — асбестоцементных труб, на 1,1% — строительного кирпича, на 4,2% — панелей для крупнопанельного домостроения.

По мнению главы экспертного совета комиссии Совета Федерации по законодательному обеспечению формирования рынка доступного жилья И. Грачева, доступность жилья в России за последние 2 года уменьшилась на 50%. Частично это произошло из-за низкой конкуренции в отраслях, осуществляющих производство строительных материалов. В последнее время все чаще строительные компании создают свои производства стройматериалов для того, чтобы не зависеть от поставщиков и рыночной конъюнктуры. Например, крупнейшая строительная компания г. Москвы «Элит Строй» полностью себя обеспечивает цементом, металлоконструкциями, кирпичом и теплоизоляционными материалами. Многие крупные строительные организации России не только производят стройматериалы для собственных нужд, но и предлагают продукцию на рынке. Инвестиционно-строительные компании вынуждены идти по пути открытия собственных производств по следующим причинам:

- чтобы застраховать себя от возможных сбоев в поставках;
- чтобы не зависеть от колебания цен на рынке;
- чтобы обеспечить приемлемое качество материалов, требуемое для тех или иных объектов.

При заданных национальным проектом темпах жилищного строительства в ближайшие 3 года требуется увеличить выпуск строительных материалов (по основным позициям) на 40%. По данным Министерства регионального развития, необходимо обеспечивать ежегодные темпы прироста жилищного строительства по 12%. Пока же темпы строительства

только снижаются: если в 2004 г. было введено 41,2 млн м² жилья (прирост — 12,6%), то в 2005 г. — 43,6 млн м² (прирост — 6,3%), поэтому еще не ощущается дефицита стройматериалов. Другой проблемой, связанной с выпуском стройматериалов, является их качество. На рынке очень много дешевой кустарной продукции, не соответствующей требованиям ГОСТ.

Самым затратным для многих застройщиков в последнее время стало инженерное оборудование. В основном оно импортное, но зато, как правило, имеет надлежащее качество. Заинтересованные компании в последнее время ставят вопрос о необходимости снижения пошлин на импортное инженерное оборудование для жилых домов. В этом действительно есть логика, поскольку в России сегодня не имеется современных технологий для производства данного оборудования. Российские же строительные материалы и технологии пользуются низким спросом на мировом рынке. Самые современные материалы и технологии в США, но в нашу страну напрямую они не попадают. На рынке России присутствует немецкая, финская, итальянская и турецкая продукция, но больше всего китайской, причем качественной является только продукция, произведенная китайскими фирмами по лицензии зарубежных фирм. По оценкам специалистов, в российской стройиндустрии сейчас используется около 70% отечественных стройматериалов и 30% — импортных.

В целом качество российских строительных материалов ниже, чем в экономически развитых странах. Это связано с устаревшими технологиями производства, изношенными основными фондами отечественной промышленности стройматериалов, отсутствием надежных систем обеспечения качества продукции.

Таким образом, без быстрого решения данных проблем невозможно реализовать намеченные в рамках национального проекта «Доступное жилье» задачи.

С.Н. МОЗУЛЕВ
преподаватель

КЛАСТЕРНЫЙ ПОДХОД КАК ОСНОВА УПРАВЛЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬЮ РЕГИОНА

В течение последних нескольких десятилетий все большую популярность у экономистов и специалистов в области экономической

географии вызывает тема локальной промышленной агломерации и специализации. Одной из центральных идей сложившегося в