

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

*д.э.н., проф. Калугин В.А.,
аспирант Королькова Д.И.
г. Белгород, Россия*

Белгородский государственный национальный исследовательский университет

Аннотация: изложены результаты исследования доступности жилья в Белгородской области, выявлены проблемы в сфере жилищного строительства региона, обозначены основных перспективах развития территориально-локального рынка доступного жилья в регионе.

Ключевые слова: доступность жилья, коэффициент доступности жилья, арендное жилье.

THE PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF AFFORDABLE HOUSING MARKET IN THE BELGOROD REGION

*d.e.s., prof. Kalugin V.A.
graduate Korolkova D.I.
Belgorod, Russia*

Belgorod State National Research University

Abstract: the results of research on housing affordability in the Belgorod region, represented problems in the sphere of housing construction in the region, identified key prospects for the development of territorial-local affordable housing market in the region.

Keywords: the housing affordability the housing affordability ratio, rental housing.

В настоящее время одним из приоритетных направлений социально-экономической политики нашей страны является формирование рынка доступного жилья, значимость которого обусловлена, с одной стороны, остротой жилищной проблемы, поскольку результаты социологических исследований свидетельствуют о том, что более 60% россиян не удовлетворены своими жилищными условиями, с другой стороны, невысоким уровнем доходов значительной части населения.

Руководство нашей страны принимает необходимые меры по улучшению жилищных условий граждан: на встрече Президента Российской Федерации В. В. Путина с правительством, парламентом и главами регионов в рамках Программы приоритетных национальных проектов был объявлен Национальный проект «Жильё» (проект «Доступное и комфортное жильё – гражданам России»), в качестве главного механизма реализации которого выступает федеральная целевая программа «Жилище», 30 ноября 2012 года Правительство РФ утвердило государственную программу «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» на

2013-2020 годы, созданы и функционируют ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», «Фонд содействия развитию жилищного строительства» [1].

Однако этих мер федерального уровня недостаточно, во-первых, ввиду тех трудностей, которые имеют место практически по всем пунктам, начиная от субсидий и заканчивая доступностью ипотечных кредитов, во-вторых, ввиду того, что рынок жилья – региональный рынок.

Руководство регионов, понимая это обстоятельство, предпринимает попытки решения жилищной проблемы на региональном уровне, так например, в Белгороде и Белгородской области с середины 1990-х годов ведется активная работа по реализации целевых программ жилищного строительства, направленных на создание условий для обеспечения всех категорий населения доступным, качественным и благоустроенным жильем.

В рамках Стратегии социально-экономического развития Белгородской области на период до 2025 года и в соответствии со Стратегией развития жилищного строительства на территории Белгородской области до 2010 года и долгосрочной целевой программой «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Белгородской области в 2011-2015 годах» разработаны и реализуются мероприятия, направленные на создание оптимальных условий для развития жилищного строительства, и в первую очередь для строительства индивидуального жилья, которое определено как приоритетное.

В настоящее время на территории Белгородской области реализуется Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы».

Анализ жилищной обеспеченности показал, что по объему введенного жилья в расчете на 1000 человек населения Белгородская область на протяжении ряда лет входит в лидирующую десятку регионов Российской Федерации, а среди областей Центрального федерального округа занимает второе место после Московской области.

Следует отметить, что положительное влияние на развитие жилищного строительства на территории области оказали законодательные и организационные меры по развитию конкуренции и снижению административных барьеров. В том числе упрощены процедуры подготовки проектов планировки, разработки проектной документации, государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации, выдачи разрешений на строительство, государственного строительного надзора [3].

На сложившиеся положительные тенденции на рынке жилья области отрицательное влияние оказал мировой финансовый кризис, начавшийся в конце 2008 года. В связи с падением покупательского спроса на жилые квартиры и недостаточностью финансовых средств у застройщиков, строительство ряда объектов было приостановлено либо велось замедленными темпами.

Несмотря на снижение инвестиционной активности, отрасль сохранила лидирующие позиции по объему жилищного строительства. Объем жилищного фонда в Белгородской области на начало 2014 года составил 40,4 млн. кв. мет-

ров. По сравнению с 2007 годом жилищный фонд увеличился на 4,1 млн. кв. метров, или на 11,3 процента.

Средняя обеспеченность населения области жильем: на одного проживающего на начало 2014 года составила 26,3 кв. метра общей площади жилья, что на 10 процентов выше, чем на 1 января 2007 года.

Строительство жилья обладает мультипликативным эффектом привлечения инвестиций и в ряд других отраслей – банковский сектор, легкую промышленность, торговлю, которые своими услугами закрывают возникающие потребности новых собственников (нанимателей) жилой недвижимости [2].

Однако, несмотря на достигнутые результаты, в области сохраняется высокая потребность в обеспечении жильем отдельных категорий граждан, определенных федеральным и региональным законодательством.

Особенно остро жилищная проблема стоит перед молодыми семьями, их финансовые возможности ограничены, так как в подавляющей массе они имеют низкие доходы и не имеют накоплений.

Кроме того жилищная проблема усугубляется большой степенью износа жилищного фонда. Жилищный фонд Белгородской области, отнесенный к ветхому и аварийному, увеличился в 2013 году по сравнению с 2011 годом в 2,5 раза и составил 665,3 тыс. м² общей площади. Следует подчеркнуть, что в Белгородской области за последние пять лет, начиная с 2009 года, среднегодовой рост объемов ветхого и аварийного жилья составил 12%.

Уровень доступности жилья в регионе зависит от показателей среднемесячную номинальную начисленную заработную плату и средней стоимости жилья. Для наглядности проиллюстрируем динамику данных показателей на графике (рис. 1).



Рис. 1. Динамика среднемесячной заработной платы и средней стоимости 1 кв. м. жилья (в рублях) в Белгородской области за 2000-2013 гг.

Несмотря на то, что за последние пять лет реальные денежные доходы населения увеличились более чем в 2 раза и составили в 2013 году 21 446,9 рубля на одного жителя области, что на 14 % выше, чем в 2012 году (18 799,7 рубля), приобретение и строительство жилья с использованием рыночных механизмов, по прежнему остаются доступными лишь ограниченному кругу семей. Это подтверждается динамикой роста цен на жильё на строительном рынке области.

По официальным данным средняя цена на жильё различных категорий на первичном рынке в Белгородской области составляет по состоянию на 13 октября 2014, за квадратный метр на первичном рынке в среднем 54 087 рублей, на вторичном – 52 471 рубль – это самый высокий показатель в Черноземье.

Отношение средней цены 1 кв. метра общей площади на первичном рынке жилья к среднедушевым доходам населения региона в 2013 году рублей составило 25% против 27% в 2012 году. На вторичном – 22% против 25% в 2012 году. Снижение данных показателей связано с ростом среднедушевых доходов населения и незначительными изменениями цен на первичном и вторичном рынке жилья.

В международной и российской практике при оценке доступности жилья во многих исследованиях делается акцент на расчет коэффициента доступности жилья: а) коэффициент доступности жилья (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из трех человек); б) коэффициент доступности жилья с учетом минимальных потребительских расходов. При этом необходимо учесть, что ФЦП «Жилище» предусмотрено целевое значение данного показателя, равное трем годам [4].

На рисунке 2 графически представлена динамика данного коэффициента в Белгородской области.



Рис. 2. Динамика коэффициента доступности жилья за 2003-2013 гг.

На графике видно, что КДЖ снижается, это свидетельствует лишь о том, что доступность жилья в регионе повышается. Но, тем не менее, на сегодняшний день данный показатель является все еще высоким.

Подводя итог, можно выделить следующие проблемы в сфере жилищного строительства региона:

1. Снижение инвестиционной активности в строительстве,
2. Низкая доступность кредитных ресурсов, как для строительных организаций, так и для граждан
3. Высокая рыночная стоимость жилья, что делает его приобретение малодоступным для основной доли населения области с невысокими доходами (работники бюджетной сферы, молодые и неполные семьи, жители сельской местности).
4. Низкие темпы обеспечения жильем жителей области, принятых на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также высокая потребность в предоставлении жилья отдельным категориям граждан, определенным федеральным и региональным законодательством.
5. Высокая доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда области.
6. Высокая стоимость подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и осуществления технологического присоединения к электрическим сетям вновь построенных или реконструированных объектов капитального строительства.

Решение данных проблем необходимо для сохранения темпов жилищного строительства, удовлетворения платежеспособного спроса населения на жилье, стабилизации цен на недвижимость, формирования рынка доступного жилья, а также развития сбалансированной системы финансирования жилищной сферы, усиления мер государственной поддержки граждан в решении их жилищных проблем, привлечения в жилищную сферу долгосрочных финансовых ресурсов [5].

На сегодняшний день не менее 50 процентов семей, проживающих на территории Белгородской области, хотели бы улучшить жилищные условия.

Рассмотрим основные перспективы повышения доступности жилья в регионе определенные Государственной программой Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»:

1. Снижение стоимости одного квадратного метра жилья путем увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь, жилья экономического класса.
2. Поддержка отдельных категорий граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, но не имеют объективной возможности накопить средства на приобретение жилья.
3. Совершенствование условий приобретения жилья на рынке, в том числе с помощью ипотечного кредитования.
4. Улучшение качества жилищного фонда, повышение комфортности условий проживания.

5. Модернизация и повышение энергоэффективности объектов коммунального хозяйства.

6. Развитие рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

На наш взгляд снижение стоимости одного квадратного метра жилья путем увеличения объемов жилищного строительства и создание фонда арендного жилья является наиболее перспективным инструментом развития территориально-локального рынка доступного жилья в Белгородской области.

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» на территории города Белгорода в рамках создания фонда арендного жилья в 2012 году введен в эксплуатацию комплекс «Аврора Парк», рассчитанный на 150 квартир арендный жилой дом общей площадью 11,2 тыс.кв.метров. Квартиры в данном доме предоставлены по договорам найма учёным – инноваторам, высококвалифицированным специалистам и государственным служащим. Стоимость арендной платы на 15-20% ниже рыночной, сложившейся по городу Белгороду [3].

Кроме того, в целях привлечения инвестиций в строительство арендного жилья внесены изменения в статью 2 закона Белгородской области от 27 ноября 2003 года №104 «О налоге на имущество организаций». Ставка налога на имущество для строительных организаций, зарегистрированных на территории Белгородской области в части имущества – жилых помещений, оформленных в собственность застройщика и переданных в аренду (найм) снижена с 2,2% до 0,05%.

Таким образом, в структуре жилищного фонда Белгородской области особое место должно занять жилье, предоставляемое в наем на условиях легального, находящегося под присмотром государства коммерческого найма. Создание фонда арендного жилья позволит легализовать и упорядочить рынок аренды, частично решить жилищную проблему, обеспечить мобильность рабочей силы. Это в свою очередь ускорит развитие регионов, благотворно повлияет на экономику страны в целом, в конечном итоге, приведёт к формированию новой социальной среды, по сути, способствуя становлению среднего класса.

Литература

1.Постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы».

2.Косарева Н.,. Об оценке доступности жилья в России [Текст] / Н.Косарева, А. Туманов // Вопросы экономики. 2007. № 7. С. 118–135.

3.Жилищный вопрос: есть ли решение? [Электронный ресурс] /ВЦИОМ. URL: <http://wciom.ru/index.php?id=266&uid=8443> (дата обращения – 22.10.2014).

4.Показатели доступности жилья в России [Электронный ресурс]/ Институт экономики города. URL: http://www.urbanecomomics.ru/projects/?mat_id=267 (дата обращения 12.10.2014)

5.Проблема доступного жилья [электронный ресурс]/ФОМ. URL:<http://fom.ru/Rabotaidom/10737> (дата обращения – 20.10.2014).