

**СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ
ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ЖИЛЬЁМ НАСЕЛЕНИЯ РОССИИ**

Среди множества преобразований в социальной сфере РФ стремительное превращение жилья из конституционно гарантированного блага в товар было, пожалуй, самым радикальным. В ходе ваучерной приватизации для подавляющего большинства граждан единственно доступной для бесплатного приобретения собственностью стало уже имевшееся у них жилье. В результате одни оказались собственниками современной комфортабельной и просторной жилой площади, другие получили в собственность не отвечающее социальным нормам и минимальным удобствам жилище – в лучшем случае, в худшем – ветхое и аварийное жилье, не обеспечивающее безопасность проживания.

Только за 2000-2010 гг. площадь ветхого и аварийного жилищного фонда увеличилась в полтора раза, в том числе, ветхого – в 2,2 раза. Если в среднем по РФ удельный вес ветхого и аварийного жилья в 2010 г. составлял 3,1%, то, например, в ДФО он был ниже среднего только в Приморском и Хабаровском краях, а в Магаданской области составлял 11,1%, в Республике Саха (Якутия) доходил до 15,1%. В Республике Тыва ветхим и аварийным являлось 18,8% общей площади жилищного фонда (два мощных землетрясения, безусловно, значительно увеличили эту цифру), в Республиках Дагестан и Ингушетия, где преобладают индивидуальные частные дома, этот показатель зашкаливал за 20%, в Астраханской области превышал 10% [1].

Спустя двадцать лет после начала приватизации жилья, в течение которых было построено в общей сложности 853,6 млн. кв. м новой жилой площади, что составило 26,9 % общей площади жилищного фонда, 38,2% жилых зданий имеют год постройки до 1970 г., т.е. были построены более 40 лет назад. Степень

износа от 31 до 65% имеет 34,6% общей площади жилищного фонда, причем во многих российских регионах эти показатели значительно хуже средних по стране. В 24-х субъектах Федерации степень износа от 31 до 65% имеет свыше 40% общей площади жилищного фонда (к ним принадлежит и Москва). В Пензенской области этот показатель составляет 48,1%, в Магаданской области – 49,4%, в Забайкальском крае 55,3% общей площади имеет такие показатели износа. А в Санкт-Петербурге почти 14% от общей площади жилья было возведено ранее 1920 года [2].

Учитывая, что износ свыше 60% означает перевод жилья в категорию ветхого, ее количественное увеличение далеко не исчерпано. Темпы роста площади нового строительства (за период 2000-2010 гг. площадь введенных в эксплуатацию жилых домов увеличилась в 1,9 раза) хотя и обгоняют скорость расширения ветхого и аварийного жилищного фонда, но, во-первых заметно снизились в период экономического кризиса, а, самое главное, не покрывают потребности во вновь вводимых площадях на замену ветхих и аварийных (рис. 1), не говоря уже об улучшении жилищных условий для тех, кто проживает в относительно пригодном жилье.

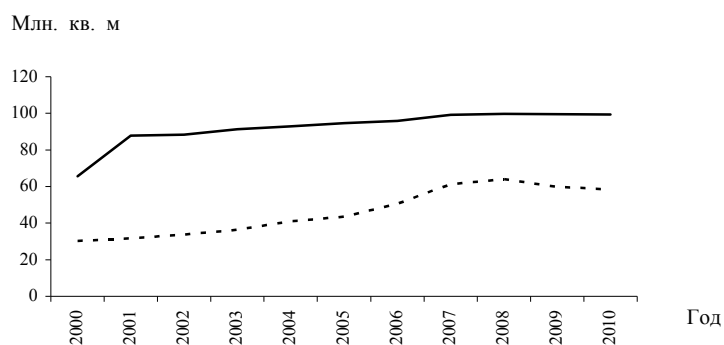


Рис. 1. Соотношение площади ветхого и аварийного жилищного фонда (----) и ввода в действие новых жилых домов (—)

Источник: составлено автором по данным [1].

Необходимо также учитывать состав ветхого и аварийного фонда. Он включает, с одной стороны, индивидуальные частные дома, расположенные в сельской местности, с другой – это еще сохранившиеся бараки, вагончики, бывшие ведомственные общежития, дома гостиничного типа, коммунальные квартиры. Поэтому, чтобы расселить их жильцов в соответствии с современными социальными нормами, к объему ветхого и аварийного фонда надо применять повышающий коэффициент.

Наконец, самым существенным моментом является несовпадение территориального распределения ветхого и аварийного жилищного фонда и очагов нового строительства. Так, из введенных в 2010 г. 58,4 млн. кв. м на долю ЦФО приходилось 29,9% и еще 21,3% – на долю ПФО. В одной только Московской области, которая занимает первое место среди субъектов Федерации по объему вновь вводимого жилья в расчете на 1000 чел. населения, было построено в 2010 г. 7939 тыс. кв. м общей площади жилья или 13,6% всего объема нового строительства. Этот показатель превосходит суммарный метраж ввода жилой площади в каждом из остальных шести федеральных округов. В ПФО, состоящем из 14 субъектов, треть всего построенного в 2010 г. жилья приходится на Республики Татарстан (16,3%) и Башкортостан (16,1%) [1].

Напротив, в субъектах Федерации с самыми высокими удельными весами ветхого и аварийного жилищного фонда в его общей площади, объемы нового строительства были меньше последнего в разы (табл. 1). Эта таблица, в которой представлены субъекты РФ, принадлежащие ко всем восьми федеральным округам, наглядно демонстрирует географическое несоответствие расположения ветхого и аварийного жилья и вновь вводимых в действие жилых площадей.

Для активизации нового строительства, помимо земельных площадей, пригодных под застройку, требуется наличие свободных капиталов, готовых быть инвестированными в домостроение, и развитой строительной промышленности, включая промышленность строительных материалов, а также возможности инженерной инфраструктуры. Между тем, ключевым условием было и остается наличие платежеспособного спроса

населения, который в рыночной экономике единственный способ привести в действие всю цепочку хозяйственных связей, запустив механизм жилищного строительства.

Таблица 1

Соотношение площади ветхого и аварийного жилищного фонда и нового строительства в некоторых регионах РФ в 2010 г.

Регион	Ветхий и аварийный жилищный фонд, тыс. кв. м	Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общем объеме жилищного фонда, %	Вновь введенный жилищный фонд, тыс. кв. м	Превышение площади ветхого и аварийного жилищного фонда над объемом нового строительства
Российская Федерация	99518,8	3,1	58400	1,7
Калужская обл.	1302,6	5,2	501	2,6
Тульская обл.	2283	5,9	395	5,8
Архангельская обл.	2430,4	7,9	288	8,4
Астраханская обл.	2102,7	10,1	500	4,2
Республика Дагестан	9231	20,1	1124	8,2
Республика Ингушетия	1171,1	20,8	158	7,4
Кировская обл.	2081,5	6,8	378	5,5
Курганская обл.	1164,2	6,0	289	4,0
Республика Тыва	745,5	18,8	50	14,9
Амурская обл.	1670	9,1	166	10,1
Еврейская АО	332,3	8,6	53	6,3

Источник: составлено автором по данным [1].

Однако денежные средства в провинции не вкладываются в развитие местных строительных комплексов, а перетекают в крупные города¹. Именно поэтому активное жилищное строительство дислоцируется в очагах экономического роста, отвечающих всем необходимым условиям и ориентированных на массовое индустриальное домостроение.

Ветхое же и аварийное жилье, в основном, сосредоточено в депрессивных регионах с низким уровнем денежных доходов

¹ Так, например, 40% построенного в Санкт-Петербурге жилья, по данным риэлтерских агентств, приобретается иногородними [3].

населения, где отсутствуют потенциальные возможности решения жилищной проблемы местными силами без государственной поддержки, поскольку частный капитал не идет туда, где нет перспектив. Среднедушевые денежные доходы в представленных в табл. 1 субъектах РФ, составляют 70-80% среднероссийского уровня (в Ингушетии и Тыве – чуть больше 50%). В Архангельской, Астраханской и Кировской областях свыше 14% населения имеют доходы ниже прожиточного минимума (в среднем по РФ – 12,6%). В Ингушетии таких 22,2%, в Амурской области – 24,3%, причем за три последних года численность населения, живущего за чертой прожиточного минимума, там увеличилась на 2,2%, в Тыве 30% населения имеют доходы ниже прожиточного минимума. Такой уровень доходов не позволяет ни инициировать развитие первичного рынка жилья (т.е. начала его строительства), ни активизировать вторичный, учитывая низкое качество уже существующих предложений.

Эти данные лишний раз свидетельствуют о неспособности нуждающихся в благоустроенном жилье в таких регионах справиться с этой задачей самостоятельно ни одним из теоретически возможных рыночных способов: использованием текущих доходов, накоплением денежных средств или привлечением кредитов (которых им не даст ни один банк).

Понятно, что ветхое и аварийное жилье, по определению, не может быть комфортным, но, принимая во внимание приведенные выше данные о степени износа и годах постройки значительной части всего жилищного фонда, приходится признать, что уровень его благоустройства далек от современных требований. Комфортабельность жилищного фонда в части самых настоятельных удобств – водопровода и канализации увеличилось за период 2000-2010 гг. на 4-5% для городского фонда и на 8-10% – для сельского. Тем не менее, на конец 2010 г. водопроводом было оборудовано всего 78% городского жилищного фонда и 48% – сельского, водоотведением (канализацией) – соответственно 74 и 38%². Среди поселков городского

² В Соединенном Королевстве (Великобритании) уже в 2003 г. водопроводом и канализацией было оборудовано 99,9% жилых помещений, в США – соответственно 99,2 и 99,7% [4].

типа водопроводом было оборудовано 96%, канализацией – лишь 82%. Для сельских населенных пунктов эти показатели составляли соответственно 32% и 5% [1]. Газификацией, которая на селе служит не только для приготовления пищи, но и для отопления и освещения (в качестве топлива для электростанций), охвачено лишь 75% сельского жилищного фонда, причем за десять лет эта цифра увеличилась всего на 1 п.п.

Уровень благоустройства, который служит показателем качества жилища и нуждаемости в улучшении условий проживания, находится в обратной пропорциональной зависимости от уровня дохода (табл. 2).

Таблица 2

Распределение домашних хозяйств с различным уровнем располагаемых ресурсов по видам благоустройства жилого помещения в 2010 г. (по материалам выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств; на конец года; в процентах общего числа домохозяйств соответствующей группы)

Показатель	Группы населения в зависимости от уровня располагаемых ресурсов	
	первая (с наименьшими располагаемыми ресурсами)	пятая (с наибольшими располагаемыми ресурсами)
Домашние хозяйства, проживающие в жилище, оборудованном:		
водопроводом	85,5	93,8
канализацией	69,0	79,9
центральной отоплением	86,4	95,2
горячим водоснабжением	75,5	88,5
ванной, душем	74,4	86,9
газом	77,2	78,2
телефоном	56,9	76,8

Источник: составлено автором по данным [2].

У 69,7% населения, относящегося к группе с наименьшими располагаемыми ресурсами, в среднем на одного проживающего приходилось менее 20 кв. м общей площади, в то время как в группе с наибольшими располагаемыми ресурсами у 74,9% принадлежащего к ней населения на одного проживающего приходилось в среднем более 20 кв. м общей площади, в том числе у 26,9% из этой группы на одного проживающего приходилось свыше 40 кв. м общей площади.

Удельный вес домохозяйств, неудовлетворенных своими жилищными условиями, в общем числе обследованных домохозяйств, по материалам бюджетного обследования, в среднем снизился в 2009 г. по сравнению с 2005 г. с 15,2 до 9,2%, но в СЗФО таких домохозяйств насчитывалось 11,6%, в СФО – 10%. При этом процент домохозяйств, планирующих улучшение жилищных условий, снизился с 3,4 до 1,9 их общего числа. Из числа же домашних хозяйств, неудовлетворенных условиями проживания, в 2009 г. реально планировали улучшить свои жилищные условия всего 20,4% [2].

Наиболее надежным способом улучшения жилищных условий остается постановка нуждающейся семьи на учет с целью получения нового жилья. Из вышеупомянутых 20,4% на учете состоят 9%. Из стоящих на учете в качестве нуждающихся 73343 семей, проживавших в ветхом и аварийном жилье на конец 2008 г., в течение следующего 2009 г. получили жилье 18,2 тыс. семей, или 24,8%, 117,8 тыс. чел. было переселено из аварийного жилья. По отношению к числу семей, стоявших на учете к концу 2009 г., это соотношение составило всего 6,7%, поскольку за год число семей, стоящих на учете, возросло в среднем по РФ в 3,7 раз, а в некоторых субъектах Федерации число нуждающихся в переселении из ветхого и аварийного жилья возросло в десятки раз. Так, в Дагестане, Карачаево-Черкесии, Ульяновской области рост этого показателя составил почти 50 раз, в 76 раз число семей, нуждающихся в переселении из ветхого и аварийного жилищного фонда, выросло в Татарстане, в 68 раз – в Калмыкии. В Республике Карелия число стоящих на учете семей увеличилось за год с 18 до 3448, в Тыве в течение 2009 г. не была переселена ни одна семья, но

на конец года на учете состояло 3909 нуждающихся в смене места проживания семей.

В условиях ограниченных средств постоянно стоит нелегкий выбор между сносом ветхого и аварийного жилья и капитальным ремонтом жилого фонда, находящегося на грани перехода в этот статус. В 2009 г. было капитально отремонтировано 41138,5 тыс. кв. м общей площади многоквартирных жилых домов, что составило 1,9% общей площади их жилых помещений. Затраты на капремонт исчислялись суммой в 137469,5 млн. руб. При этом на конец 2009 г. количество многоквартирных жилых домов, требующих капитального ремонта, превышало количество отремонтированных в 3,9 раза. Следовательно, переход части жилищного фонда с высокой степенью износа в разряд ветхого и аварийного неизбежен, так же как и соответствующее увеличение числа граждан, нуждающихся в переселении.

Число семей, стоящих на учете на улучшение жилищных условий, но при этом проживающих не в ветхом и аварийном, а в пригодном для жизни жилье, несколько уменьшилось. Между тем, сокращение очереди на получение социального жилья, объясняется не столько темпами жилищного строительства, сколько ужесточением правил постановки на учет для улучшения жилищных условий, в которые, помимо социальной нормы общей площади, включен доходный ценз. Таким способом разработчики Жилищного Кодекса РФ и принявшие его законодатели молчаливо предложили основной массе граждан решать свой «жилищный вопрос» в меру собственных доходов и заемных средств, что теоретически отвечает рыночным принципам.

Однако практика последних лет, независимо от того, был ли год экономически успешным или же кризисным, свидетельствует о кардинальном расхождении действительности с оптимистическими ожиданиями. По оценкам Минрегиона России³, в 2009 г. доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных или заемных средств, составляла 12%. Но материалы выборочного бюджетного обследования показали, что среди домашних хозяйств, планирующих улуч-

³ Здесь и далее оценки Минрегиона РФ приводятся по [2].

шить свои жилищные условия, в качестве способа решения этой задачи указали покупку жилья только 5,6%, что от общего числа семей, неудовлетворенных своим жильем, составило всего 1,14% (в благополучном 2005 г. таких было 2,47%).

Намерения населения, более реалистично оценивающего свои финансовые возможности, базируются на фактическом состоянии рынка жилья (рис. 2).

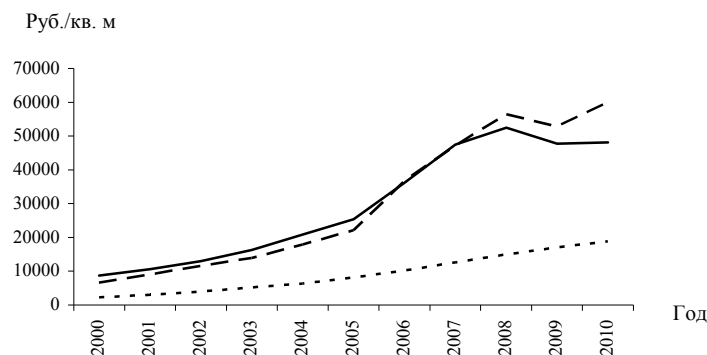


Рис. 2. Динамика средних цен на рынке жилья и среднедушевых денежных доходов населения:
 — на первичном рынке; — — — на вторичном рынке;
 --- доходы населения (руб./мес)

Источник: составлено автором по данным [1].

За период 2000-2010 гг. средняя цена за квадратный метр на первичном рынке жилья выросла в 5,5 раз, на вторичном — в 9,1 раза. Несмотря на то, что номинальные среднедушевые доходы за эти годы увеличились в 8,3 раза, в 2010 г. цена 1 кв. м на первичном рынке была в 2,5 раза, а на вторичном рынке — в 3,2 выше месячного среднедушевого дохода⁴. Разумеется, мало кто (крайне мало) может позволить себе приобретать недвижимость из текущих доходов, но приведенный график на-

⁴ Так, на начало января 2012 г. 42% предложений квартир в новостройках Москвы (без учета элитных объектов), находилось в ценовом диапазоне 100-150 тыс. руб./кв. м., 34% — от 150 до 200 тыс. руб./кв. м. и только 7% — менее 100 тыс. руб./кв. м., что также значительно выше среднего по РФ даже в сопоставлении со среднедушевыми доходами [3].

глядно демонстрирует все больше расходящиеся в темпах роста тенденции. Реальные располагаемые денежные доходы населения выросли за 2000-2010 гг. всего в 2,4 раза (в 2008-2009 гг. их рост сильно замедлился), делая нереальной возможность накопления крупных сумм, так как банковские ставки по вкладам даже не покрывали инфляцию.

В 2010 г. средний размер банковского вклада находился как раз посередине цены одного квадратного метра жилья на вторичном и первичном рынках (рис. 3).

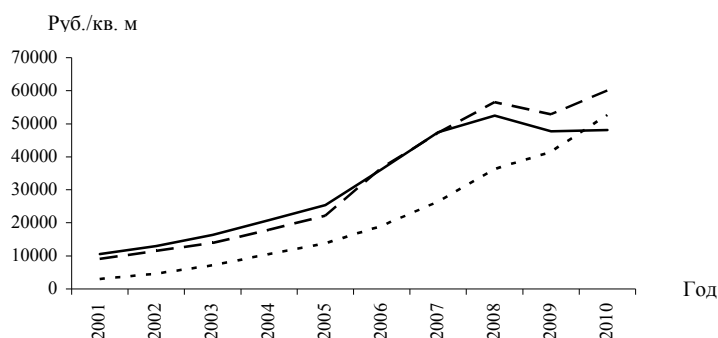


Рис. 3. Соотношение средних цен на рынке жилья с размером вклада на душу населения:
 — на первичном рынке; — — — на вторичном рынке;
 --- размер вклада, руб.

Источник: составлено автором по данным [1].

Коэффициент доступности жилья (соотношение средней рыночной стоимости стандартного жилого помещения общей площадью 54 кв. м и среднего годового денежного дохода семьи, состоящей из 3 чел.), по оценкам Минрегиона РФ, на конец 2009 г. составлял 4,8.

Безусловно, на рост рыночной цены квадратного метра жилья существенное влияние оказывает постоянное удорожание строительных материалов, повышение стоимости строительно-монтажных работ, а также машин и механизмов, используемых в строительстве, с учетом необходимости обновления их

парка⁵, и, естественно, общий для всей экономики рост энергетических и транспортных тарифов.

Между тем, сводный индекс цен строительной продукции, отражающий динамику стоимости строительно-монтажных работ (удорожание в 3,5 раза) и строительного оборудования (удорожание в 2, 3 раза) за период 2000-2010 гг. вырос только в 3,1 раза по сравнению с индексами цен на первичном (4,7) и вторичном (5,6) рынках жилья (рис. 4).

При этом надо учитывать, что сводный индекс строительных работ относится ко всей строительной отрасли, в то время как жилищное строительство обладает рядом особенностей (высокий удельный вес типовых проектов, более низкие требования к эксплуатационным качествам строительных материалов и пр.), которые делают его дешевле относительно промышленного строительства. В связи с этим, разрыв в соотношении рыночных цен на жилье и стоимости его возведения реально должен быть выше.

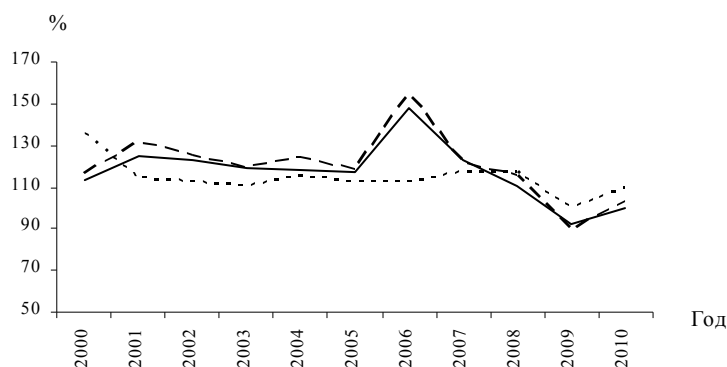


Рис. 4. Динамика цен на рынке жилья и сводного индекса цен строительной продукции:

— на первичном рынке; — — — на вторичном рынке;
 --- сводный индекс строительной продукции

Источник: составлено автором по данным [1].

⁵ На конец 2010 г. истекший срок службы имели 55,8% башенных кранов, 54,9% кранов на пневмоколесном ходу и 68,6% гусеничных кранов [1].

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м. общей площади отдельно стоящих домов⁶ только за 2005-2010 гг. выросла в 2,2 раза. За этот период строительный кирпич подорожал в 1,8 раз, цемент – в 1,4 раза, сборные железобетонные конструкции и детали – в 1,6 раза, кровельные и гидроизоляционные рулонные материалы – в 1,7 раза. Среди факторов, ограничивающих деловую активность строительных организаций, по результатам их обследования, на первом месте по-прежнему находится высокий уровень налогов (39%), на втором – неплатежеспособность заказчиков. Непосредственно в жилищном строительстве для того, чтобы начать возведение объекта, необходимо пройти огромное количество всевозможных согласований и разрешительных процедур. (По некоторым данным в отдельных регионах их число доходит до 100, а сроки прохождения процедур могут растягиваться до трех лет, при затратах до 25 млн. руб.) По неофициальным оценкам, только за последние 7-8 лет удельный вес коррупционной составляющей (взяток и «откатов») в жилищном строительстве вырос с 30 до 70%. Естественно, что эти затраты включаются в цену жилья и перекладываются на плечи его покупателя.

Ценообразующим фактором в рыночных условиях является также соотношения спроса и предложения. Выше уже было показано, что ввод в действие жилых площадей не покрывает даже потребности в расселении ветхого и аварийного жилищного фонда. Увеличение масштабов жилищного строительства является самой настоятельной задачей ближайшего будущего. Для ее решения существует несколько вариантов.

Один из них – расширение долевого участия населения в строительстве жилья. В 2010 г. удельный вес общей площади жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, в суммарной площади жилищного строительства составил 43,7% (в 2009 г. – 47,7%). Однако эти цифры варьируют по отдельным субъектам в очень широких пределах, доходя в некоторых случаях до 70-80% там, где преобла-

⁶ До 2005 г. в этом показателе учитывалась стоимость жилой площади, возводимой населением за счет собственных и заемных средств, поэтому за весь период 2000-2010 гг. сопоставимые данные отсутствуют.

дает сельская местность, и составляя 4,6% в Санкт-Петербурге и 0,1% – в Москве.

Всего в 2010 г. в городах и поселках городского типа было построено 43,7 млн. кв. м общей площади жилых домов, в том числе за счет населения – 12,7 млн. кв. м, или 29,1%. Из построенных в сельской местности 14,7 млн. кв. м за счет средств населения было построено 87%. Надо также принимать во внимание, что под понятие «сельского» строительства подпадает и постройка единственного скромного домика для многодетной семьи и возведение загородного замка для одинокого олигарха, только на том основании, что оба возведенных объекта расположены в сельской местности.

Если сопоставить динамику доли жилых площадей, построенных населением за счет собственных или заемных средств, начиная с 1995 г., то обнаружится ее высокая корреляция с соответствующими изменениями индекса концентрации доходов (коэффициент Джини), что подтверждает вывод о возможности строить жилье за свой счет или даже с помощью кредита преимущественно представителями высокодоходных групп населения.

В городах долевое участие населения в строительстве жилья на всем протяжении его существования сопровождается рядом экономических, социальных и юридических коллизий. Обманутые недобросовестными застройщиками дольщики лишаются и будущего жилья, и всех вложенных средств. Требования к юридическим и физическим лицам, которые могут выступать заказчиками, подрядчиками, производителями работ или совмещать эти функции, на каких условиях в градостроительной деятельности на территории РФ может участвовать иностранный капитал и средства граждан РФ, рассредоточены по различным законодательным актам, хотя круг субъектов градостроительной деятельности должен был бы быть четко определен в Градостроительном и Земельном Кодексах. Но, самое главное, нигде не записано требование документального подтверждения сведений о финансовом состоянии будущего застройщика.

Принятый специальный Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» имеет, как обычно, и положительные, и отрицательные стороны, и по мере практи-

ческого использования в него вносятся изменения и дополнения. Не вдаваясь в подробности, можно лишь отметить, что этот закон косвенным образом вносит свою лепту в рост рыночных цен на жилье. Чтобы обезопасить дольщиков, вкладывающих свои средства на ранних стадиях строительства с помощью банковских кредитов, упомянутый Закон фактически обязал банки проверять и страховаться в отношении добросовестности не только заемщика, но и строительной компании, у которой он собирается приобрести квартиру. Дополнительная проверка финансового положения строительной компании влечет для банка увеличение расходов, которые перекладываются на процентную ставку по кредиту, а для заемщиков сокращается возможность выбора застройщика, список которых сужается до нескольких компаний, признанных благонадежными тем банком, куда они обратились за кредитом.

По данным Минрегиона РФ, на середину 2010 г. только в 11 регионах России не было проблемы обманутых дольщиков, а всего в стране насчитывалось более тысячи объектов, в строительство которых были вложены средства потенциальных жителей, так и не дождавшихся новых квартир. Помогая обманутым дольщикам, государство уже потратило немалые средства, освобождая их от финансовых рисков. Поэтому сейчас обсуждается возможность привлечения средств населения в многоэтажное жилищное строительство только на последней стадии готовности или вообще перенос тяжести покупки жилья на вторичный рынок. Однако, лишившись возможности использовать средства будущих жителей на ранних стадиях строительства, инвесторы-застройщики будут вынуждены обращаться за банковским кредитом, расходы по которому добавятся к рыночной цене квадратного метра.

Главные предложения по совершенствованию механизма долевого участия граждан в жилищном строительстве, сводятся, в общем, к трем направлениям: установить нижнюю планку уставного капитала компании-застройщика, которая позволила бы ей полностью выполнить договорные обязательства; ввести обязательное страхование как каждого строительного объекта, так и каждого договора долевого участия (ДДУ), и, наконец,

привлечь государство в качестве гаранта, как это практикуется сейчас в отношении банковских вкладов в определенном размере. Очевидно, что две первые меры также будут работать на рост цены квадратного метра, поскольку первая из них сократит число застройщиков и, соответственно, предложение на рынке жилья, а вторая непосредственно ляжет на себестоимость.

Что же касается государственных гарантий, то, на наш взгляд, еще на стадии заключения ДДУ, необходимо четко разграничивать дольщиков на две категории. К первой относятся те, кто с помощью долевого участия в строительстве намеревается улучшить свои жилищные условия. Эта категория должна подпадать под государственные гарантии. Вторая – это либо граждане, вкладывающие деньги в строительный бизнес с целью извлечения прибыли на сделанные инвестиции, либо покупающие готовые квартиры с целью последующей перепродажи или сдачи в аренду. Эта категория должна полностью нести финансовые риски наравне с застройщиком.

Вместе с тем, в приобретении второго-третьего жилья нет ничего предосудительного. С экономической точки зрения, платежеспособный спрос стимулирует рост жилищного строительства, с социальной – служит проявлением заботы о будущем детей. К сожалению, подобными финансовыми возможностями обладает весьма ограниченный слой населения. Большинство нуждается в минимальном по нормам социальном жилье или же жилье эконом-класса.

Перспективным направлением решения «жилищного вопроса» считается малоэтажное домостроение по схеме «каждой семье – отдельный дом». Однако оно уместно только в сельских населенных пунктах и на городских окраинах, поэтому плохо согласуется со сложившейся системой расселения, и в настоящее время представлено, в основном, индивидуальной застройкой. Массовое малоэтажное строительство, как более простое с инженерной точки зрения, тем не менее, требует реконструкции и модернизации строительных мощностей под производство специальных промышленных конструкций, что, несмотря на существенные первоначальные инвестиции, в будущем позволило бы снизить себестоимость квадратного метра и его цену для покупателя.

Наряду с этим, в крупных городах, где сосредоточен платежеспособный спрос на жилье, основным вариантом остается массовое многоэтажное домостроение. В настоящее время в России насчитывается 579 заводов, производящих или производивших сборный железобетон. Из них 144 предприятия выпускают конструкции и изделия для крупнопанельного домостроения. Физический износ технологического оборудования на большинстве заводов составляет от 72 до 90% [5]. Высокие энерго- и трудозатраты, постоянный ремонт изношенного оборудования ведет к эскалации издержек производства и не позволяет наращивать его объемы в необходимом масштабе для удовлетворения потребности в жилье. Поэтому для развития технологии индустриального домостроения необходимо создавать новые современные мощности.

Улучшить ситуацию в жилищном строительстве и, как следствие, на рынке жилья, могло бы, на наш взгляд, создание крупных, хорошо оснащенных государственных строительных компаний [6]. Массовые интервенции на первичном рынке жилья по фиксированным на определенный срок ценам обеспечили бы снижение их общего уровня и темпов роста. Это позволило бы сделать жилье действительно доступным для более широких слоев населения, предотвратить использование жилья в целях спекуляции и ограничить прибыль инвесторов-застройщиков.

По прошествии пяти лет это направление остается актуальным, поскольку по предварительным подсчетам специалистов, чтобы удовлетворить потребность в жилье, надо увеличивать ежегодные объемы строительства минимум в 1,5-2 раза. Вариантом является участие государственного капитала в частном строительном бизнесе. В любом случае, решение «жилищного вопроса» в ближайшей перспективе невозможно без активного участия государства. Помимо прочего, это означало бы создание дополнительного количества рабочих мест как непосредственно в строительстве, так и в смежных отраслях.

Одним из способов государственной поддержки жилищного строительства является также кредитование застройщиков через специальную программу «Стимул» Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) в рамках кредитной ли-

нии в 40 млрд. руб. Первоначально эта программа была запущена как антикризисная, чтобы достроить уже начатые, но замороженные из-за нехватки средств жилые объекты. Однако в 2011 г. договоренности о сотрудничестве в рамках программы уже достигнуты с администрациями 55 регионов, заключено 146 соглашений на сумму 37,5 млрд. руб., что позволит построить 1,9 млн. кв. м жилья [7]. Кроме того, было принято решение о продлении сроков действия этой программы до конца 2013 г. По данной программе Агентство работает не напрямую с компаниями-застройщиками, а с банками, которым и предоставляет фондирование и ряд гарантий. Появление дополнительного передаточного звена в финансовой цепочке, как известно, всегда чревато определенными рисками.

Основным способом приобретения жилья в собственность, причем, как и в большинстве стран мира, остается обращение за банковским жилищным кредитом, чаще всего, в его основной форме – ипотеке. Не оставаясь в стороне от общемировых тенденций, связанных с кредитным бумом, Россия в последнее десятилетие также продемонстрировала бурный рост потребительского кредитования. Однако, несмотря на быстрое увеличение удельного веса жилищных кредитов и в рублях, и в иностранной валюте в общем объеме соответствующих кредитов физическим лицам, он продолжает оставаться относительно невысоким (рис. 5 и 6).

Так, в 2010 г. он составлял по рублевым жилищным кредитам всего 30,5% общей суммы потребительских кредитов. На долю ипотеки, растущей опережающими темпами по сравнению со всеми видами жилищных кредитов, приходилось 24,7% общей суммы потребительских кредитов. По валютным кредитам эти цифры составляли соответственно 54,1 и 50,1%. Более высокая доля валютных кредитов на покупку жилья в любой их форме является косвенным свидетельством доступности жилищного кредитования ограниченным группам населения, получающим и хранящим доходы в иностранной валюте.

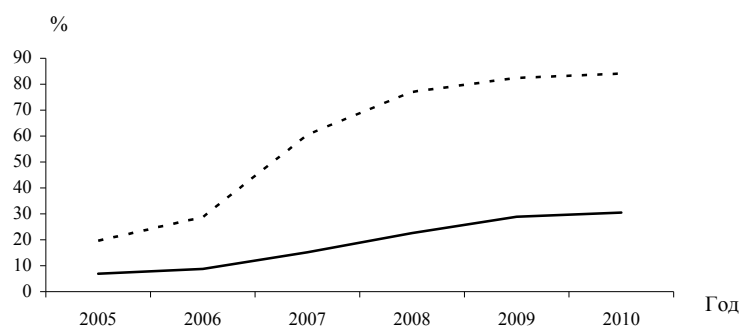


Рис. 5. Динамика роста жилищного и ипотечного кредитования в рублях:
 — удельный вес рублевых жилищных кредитов в общей сумме кредитов населению; --- удельный вес рублевых ипотечных кредитов в общей сумме кредитов населению
Источник: составлено автором по данным [1].

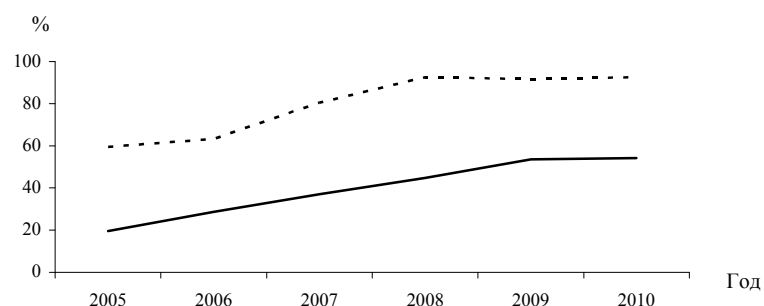


Рис. 6. Динамика роста жилищного и ипотечного кредитования в иностранной валюте:
 — удельный вес валютных жилищных кредитов в общей сумме кредитов населению; --- удельный вес валютных ипотечных кредитов в общей сумме кредитов населению
Источник: составлено автором по данным [1].

Развитие ипотечного кредитования непосредственно связано с принятой на федеральном уровне целевой программой «Жилище», распространяющей свое действие на период 2002-

2010 гг. В данной программе предусматривались меры, направленные на развитие системы рефинансирования ипотечных кредитов путем предоставления государственных гарантий по заимствованиям АИЖК.

Основная деятельность Агентства сосредоточена на рефинансировании ипотечных кредитов, выдаваемых населению банками-партнерами Агентства. Важным этапом его деятельности стал 2003 г., когда началась реализация федерального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Этот этап развития жилищного кредитования непосредственно связан с процессом совершенствования законодательства, регулирующего деятельность разных субъектов ипотечного рынка.

Однако факторами, до сих пор ограничивающими развитие ипотечного кредитования, являются особенности «ипотеки по-русски»⁷ и размеры кредитных ставок и первоначального взноса. Даже во время кризиса, несмотря на общемировую практику использования «дешевых денег», ставки по ипотечным кредитам росли [8]. К тому же, в разгар кризиса, чтобы получить кредит, нужно было обладать суммой, равной минимум 30%, а максимум 50% стоимости квартиры.

В результате в период кризиса, когда рынок жилья «просел», пользуясь риэлтерской терминологией, реальная заработная плата населения также снизилась, что отразилось и на объемах жилищного кредитования. Так, в 2009 г. было выдано всего 32,6% рублевых ипотечных кредитов к уровню докризисного 2007 г. и 8,1% – валютных кредитов. (С большой долей вероятности можно предположить, что те, кто берет валютные кредиты, просто отложили свои намерения, а вот часть претендентов на рублевые кредиты вообще выпала из числа потенциальных заемщиков). Одновременно задолженность по уже выданным кредитам возросла в 5,8 раз по рублевым ипотечным кредитам и в 2,6 раза – по валютным ипотечным кредитам. Результатами кризиса стала также ус-

⁷ В отличие от других стран, где залогом по ипотеке является уже имеющаяся недвижимость, в нашей стране залогом в большинстве случаев становится будущая собственность, чаще всего на начальных стадиях строительства, когда цена квадратного метра ниже. Однако в случае банкротства как самого заемщика, так и строительной компании, люди теряют не только уже вложенные средства и потенциальное жилье, но и возможность обращения за кредитом в дальнейшем.

тойчивая тенденция к увеличению доли просроченной задолженности. По сравнению с 2008 г. просроченная задолженность в 2009 г. увеличилась в 3 раза.

По окончании острой фазы кризиса рынок ипотечного кредитования начал оживать. В 2010 г. было выдано 301433 ипотечных кредита на общую сумму в 380 млрд. руб., что в 2,5 раза превысило объем 2009 г. [5]. Ипотечные кредиты в настоящее время на территории России выдают 587 кредитных организаций. Средневзвешенная процентная ставка по ипотеке (в рублях) за 2010 г. составляла 13,6% при средневзвешенном сроке ипотечного кредитования в 15,5 лет. Более 90% ипотечных кредитов выдается в рублях [9].

Наметилась тенденция к некоторому снижению ставок, хотя они и продолжают оставаться слишком высокими для существенного расширения круга заемщиков. Так, в середине лета 2011 г. Сбербанк предлагал кредит на пятнадцать лет по ставке от 10,65 до 16,25% годовых в рублях, банк Западный (кредит «На приобретение жилой недвижимости на вторичном рынке») по ставке 9,95-15,45% годовых в рублях, Связь-Банк (кредит «Жилье для надежных») – по ставке 10-11,5% годовых в рублях, Фора-Банк (кредит «Всем по карману (Квартира)») – по ставке 10,9-12,2% годовых в рублях [10]. В среднем ипотечные ставки в начале 2012 г. находятся в диапазоне 7-12% по валютным кредитам и 9-16% по кредитам в рублях. Это самый низкий уровень ставок за всю историю российской ипотеки. Но, тем не менее, он все еще достаточно высок, чтобы приводить к существенным переплатам за приобретаемое жилье. За срок кредитования в 15-20 лет заемщик ипотечного кредита может выплатить двойную-тройную и даже более цену жилья.

Необходимость наличия значительных накоплений для внесения первоначального взноса по ипотеке является одной из причин низкой доступности жилищных кредитов. В настоящее время для приобретения жилья по ипотеке заемщик должен внести первоначальный взнос в размере от 10% до 30% стоимости недвижимости. Позволить себе ипотечный кредит в таких условиях могут чуть более 10% населения, а имеют ипотечный кредит в банке всего 4% россиян.

География ипотечного кредитования также вполне предсказуема, поскольку отражает территориальные различия в уровне денежных доходов населения. Так, в 2009 г. 25,1% от общего объема рублевых ипотечных жилищных кредитов (ИПК) и 78,8% валютных – приходилось на ЦФО, причем происходит процесс их концентрации (в 2006 г. соответствующие цифры составляли 14,3 и 70,9%) [9].

Бесспорным лидером в выдаче ипотечных кредитов и в рублях, и в иностранной валюте является Москва. Банками столицы в 2010 г. было выдано 12 311 рублевых ссуд на общую сумму в 37 538 млн. руб. и 1 199 ссуд в иностранной валюте на сумму в 9 282 млн. руб. Далее, регионы- лидеры по объему ипотеки несколько отличаются в зависимости от того в какой валюте берутся жилищные кредиты.

Так, на втором месте по объемам кредитования покупки и строительства жилья в рублях находится Тюменская область, банками которой за 2010 г. было предоставлено 21144 ссуды на общую сумму в 33810 млн. руб. Третье место по объемам выдачи кредитов занимает Московская область. Объем ипотечных кредитов в рублях в ней за 12 месяцев 2010 г. составил 22891 млн. руб.

По выдаче жилищных ссуд в иностранной валюте следом за столицей стоит Московская область, объемы кредитования в которой в 2010 г. составили 2047 млн. руб., и, на третьем месте – С.- Петербург. Его банками за данный период было выдано 287 кредитов в иностранной валюте на сумму в 909 млн. руб.

Структура просрочки по ипотечному жилищному кредитованию (ИПЖ) в разрезе регионов в абсолютных цифрах практически соответствует структуре ипотечного рынка в целом. На долю ЦФО приходится 69% просроченной задолженности по ИЖК, на долю ПФО – 9,5, на долю СФО – 8%. Что касается статистики просроченной задолженности по отдельным субъектам, то здесь лидерами являются Москва, Московская и Самарская области. Объем просроченной задолженности по ипотеке в рублях на начало 2011 г. в столице составил 2 570 млн. руб. при том, что величина общей задолженности на этот период была равна 79 560 млн. руб. Просрочка по Московской области была несколько ниже – 2 081 млн. руб. при общей величине задолженности в 57 285 млн. руб., а в Самар-

ской области – 1 217 млн. руб. при общем объеме задолженности по ипотеке – 25 580 млн. руб. Динамика же «навеса» просроченной задолженности напоминает, что именно он послужил пусковым механизмом кризиса.

Для повышения доступности ипотеки АИЖК внесло ряд предложений:

- снизить требования банков к размеру первоначального взноса по ипотечному кредиту;
- отменить требование, согласно которому приобретенная страховка должна быть оплачена единовременно за весь срок кредитного договора;
- отменить ограничение на максимальный размер страховой суммы по договору страхования. Более того, предложено закрепить ее минимальный порог: не менее 10% от суммы обязательства, обеспеченного ипотекой;
- ввести ипотечное страхование кредитора с оговоркой, для случая, когда ответственность заемщика не застрахована.

В перспективе согласно «Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года», государство планирует к 2030 г. сделать кредиты под залог жилья доступными для 60% граждан. Эта доля должна увеличиваться постепенно: к 2015 г. – до 20%, к 2020 г. – до 50%. В объеме ВВП ипотека должна предположительно вырасти с сегодняшних 3 до 15%⁸.

Проводимая в течение более двадцати лет государственная жилищная политика, направленная на полную передачу жилья в собственность населению окончательно не реализована. По данным за 2010 г. приватизировано только 75% общей площади жилых помещений, подлежащих приватизации. Нельзя закрывать глаза на то, что у государства имелся умысел переложить на плечи собственников расходы по текущему содержанию и капитальному ремонту жилья с высокой степенью износа. Одним из последствий стал рост объема ветхого и аварийного фонда, поскольку у новоявленных собственников отсутствуют средства на содержание жилых помещений. Вторым

⁸ По данным Всемирного банка, страны среднего уровня развития имеют долю ипотеки в ВВП примерно 25%, в США – более 55% [5].

побочным эффектом бесплатной приватизации оказалось расслоение по имущественному признаку.

В любом случае, до окончания бесплатной приватизации в марте 2013 г. времени практически не осталось у тех, кто еще не сделал свой выбор в пользу экономической свободы или же финансовой зависимости. Помимо расходов на эксплуатацию и капремонт, начиная с 2013 г. собственников жилья ждут изменения в налоговом законодательстве. Сейчас налог на имущество рассчитывается, исходя из остаточной стоимости жилья по оценке БТИ, причем отдельные категории граждан, в частности, пенсионеры, освобождены от его уплаты.

С 2013 г. налог на имущество станет местным, ставки и льготы по которому будут устанавливаться городскими властями, а сам налог будет рассчитываться не от остаточной стоимости, а от стоимости жилого помещения, близкой к рыночной. Очевидно, что он существенно возрастет. При этом за «лишние» квадратные метры (допустим, купленная «впрок» квартира для подрастающих детей) придется платить по повышенной ставке.

Кроме того, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, являющийся их общим имуществом. Следовательно, если участок поставлен на государственный учет, собственникам помещения в данном доме придется оплачивать еще и земельный налог, размер которого будет определяться кадастровой стоимостью земельного участка, на котором расположен дом. Или же, возможно, будет разработан единый налог на недвижимость, который заменит плату отдельно за землю и отдельно за жилье.

Между тем, в большинстве развитых стран доля собственников жилья не так уж и велика. В среднем приблизительно 37% построенного жилья в Швейцарии сдается в аренду, в Великобритании – 50%, в США – 25%. В крупных городах доля жилого фонда, находящего в аренде, значительно выше. Например, в Нью-Йорке в 2007 г. в собственном жилье проживали только 33% граждан [5].

В нашей стране официальный коммерческий наем, в отличие от теневого, пока что не получил широкого распростране-

ния. Хотя 150-200 лет назад именно доходные дома, в основном, удовлетворяли потребность в жилье, а первые из них были открыты еще в XVIII веке. В дореволюционных Москве и Петербурге собственное жилье имели лишь 5% горожан.

Поэтому массовое строительство за государственный счет доходных домов для сдачи в коммерческий наем, сократило бы спрос на покупку жилья в собственность и способствовало снижению рыночных цен. Вариантом развития арендного сектора является так называемая ипотека найма. С ее помощью АИЖК планирует участвовать в создании фондов арендного жилья в регионах. Банки-партнеры Агентства будут предоставлять управляющей компании (УК), которая возьмет на себя руководство домом и сбор арендных платежей, ипотечный кредит на покупку квартир у застройщика. Условием является оплата не менее 30% стоимости квартир и гарантия установления приемлемой ставки аренды для нанимателя. Погашать ипотечный кредит, выданный на срок до 20 лет, УК будет за счет поступающих арендных платежей.

Для упрощения процедуры необходима также разработка типовых контрактов, гарантирующих права долгосрочных арендаторов, а также рассмотрение вопроса о возможности последующего выкупа арендовавшегося жилья на льготных условиях. Доступное арендное жилье является важным условием роста территориальной мобильности населения, экономической конкуренции городов и регионов.

Отдельным категориям граждан государство выборочно оказывает помощь в решении жилищного вопроса. Например, в 2009 г. получили жилые помещения и улучшили жилищные условия 5,4 тыс. семей участников Великой Отечественной войны, 4 тыс. многодетных семей, 30,5 тыс. молодых семей. Однако по отношению к числу семей стоявших на учете на улучшение жилищных условий эти цифры составляли соответственно всего 33%, 3 и 9,2% [2].

Первоочередной задачей является обеспечения жилплощадью военнослужащих, как находящихся на срочной службе, так и увольняемых или уже уволенных в запас (если они нуждаются в улучшении жилищных условий). Проблема с посто-

янным жильем для военнослужащих правительство планирует решить в конце 2012 г. – середине 2013 г. За предыдущие годы военнослужащим было выделено 145 тыс. квартир. Кроме того, 49 тыс. квартир было предоставлено в качестве служебного жилья. На эти цели было истрчено 275 млрд. руб. В 2013 г. Вооруженные силы перейдут на плановое обеспечение военнослужащих жильем – квартиры они будут получать в год увольнения из армии. В 2014 г. будет решен вопрос с предоставлением служебного жилья [11] .

До недавнего времени армейские очередники получали жилье по договору социального найма. Это создавало определенные трудности при изменении семейных обстоятельств, поскольку такую квартиру нельзя было продать или подарить, ее обмен был возможен только на равнозначное социальное жилье. Теперь, по постановлению правительства РФ № 512 армейские новоселы получили право на бесплатное получение жилья в собственность. Те, кто ранее подписал договор социального найма, теперь могут приватизировать эти квартиры. Кроме того, у военнослужащих появилась возможность купить в понравившейся им квартире дополнительную площадь [12].

Для граждан, уволенных с военной службы из органов внутренних дел за счет реализации государственных жилищных сертификатов только в 2009 г. было приобретено 1880 квартир общей площадью 103,3 тыс. кв. м [2].

Помимо непосредственного предоставления жилой площади, государство субсидирует некоторым категориям заемщиков ставки по ипотечным кредитам, или же первоначальный взнос. Существуют специальные ипотечные программы для молодых учителей, молодых врачей, молодых специалистов, которые едут работать в сельскую местность, военная ипотека. АИЖК идет по пути развития социально ориентированных программ и, в частности, уже запустило программу ипотеки для молодых ученых.

Профессиональная принадлежность здесь не имеет значения, ключевым словом в данном контексте является «молодые». Социальный, да и экономический парадокс состоит в том, что значительную часть населения, отнесенного к льготным категориям, представляют люди трудоспособного возрас-

та (военные, врачи, учителя, молодые семьи и т.п.), т.е. те, кто в соответствии с законами рыночной экономики должны сами обеспечивать себя всеми необходимыми благами, потребляемыми в меру собственного дохода. Вместо этого они вынужденно становятся социальными иждивенцами, удовлетворяя свои потребности за счет остальных граждан. Ведь чем быстрее растет численность участников льготных программ, тем большее количество квадратных метров жилья изымается из свободного рыночного оборота, что ведет к сокращению предложения и росту цен для всех прочих. Несомненно, государство должно отдавать дань уважения ветеранам ВОВ и напрямую помогать инвалидам и сиротам. Что касается трудоспособного населения, к каким бы категориям оно ни принадлежало, нужно создавать условия для самостоятельного решения жилищных проблем.

Поэтому в любом случае решение жилищного вопроса невозможно вне существенного повышения уровня доходов основной массы населения. Если этого не произойдет, «жилищный вопрос» по-прежнему будет оставаться одним из главных источников глубокого имущественного неравенства, представляющего собой потенциальную опасность возникновения социальных конфликтов.

Литература и информационные источники

1. *Российский статистический ежегодник, 2010. М.: Росстат, 2011.*
2. *Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России, 2010.*
3. *Недвижимость и цены, №7(464), 13-19 февраля 2012.*
4. *Группа восьми» в цифрах», 2009.*
5. *Известия Недвижимость, 26 мая 2011.*
6. *Айзинова И.М. «Жилищный вопрос» в трех измерениях // Проблемы прогнозирования. 2007. №2.*
7. *Известия Недвижимость, 28 июля 2011.*
8. *Айзинова И.М. Антикризисные меры социальной защиты населения // Научные труды ИНП РАН. М.: МАКС-Пресс, 2009.*
9. *www.bankinf.ru*
10. *www.ipohelp.ru*
11. *www.rg.ru. 24 февраля 2012.*
12. *Российская газета, 19 сентября 2011.*