

Безуглова Маргарита Николаевна

кандидат социологических наук,
доцент кафедры экономики
Донского государственного
технического университета

Bezuglova Margarita Nikolayevna

PhD in Social Science,
Assistant Professor,
Economics Department,
Don State Technical University

Воронина Александра Владимировна

кандидат экономических наук, доцент,
заведующий кафедрой экономики и менеджмента
филиала Московского университета
имени С.Ю. Витте в г. Ростове-на-Дону

Voronina Alexandra Vladimirovna

PhD in Economics, Assistant Professor,
Head of Economics and Management Department,
Rostov-on-Don branch of
Sergei Witte University of Moscow

ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ

THE CHALLENGES OF HOUSING AFFORDABILITY IN THE KRASNODAR KRAI

Аннотация:

В статье исследуются вопросы реализации мероприятий по улучшению жилищных условий населения в рамках государственной поддержки. Сформулированы основные проблемы проведения жилищной политики в Краснодарском крае, обосновываются важность и необходимость их системного рассмотрения с позиции взаимодействия государственных институтов и частных структур. Подробно изучены показатели введения жилищного фонда в эксплуатацию по итогам 2015 г. Формулируются ключевые проблемы доступности жилья в регионе. Представлен анализ мер госполитики по исправлению сложившейся ситуации. В заключение дан авторский комментарий по проблеме обеспечения доступности жилья в крае.

Ключевые слова:

государственная жилищная политика, законодательство, методы государственной поддержки, реализация жилищной политики, обеспечение граждан жильем, доступное жилье, рынок недвижимости.

Summary:

The article studies implementation of the measures aimed at improving of population housing conditions in the framework of the state support. The authors discuss the key challenges of the housing policy in the Krasnodar Krai, explain the importance and the need for their systematic review in the context of interaction of public institutions and private entities. The article examines the showings of the opening of new housing facilities in 2015. The core issues of housing affordability in the region are considered. The state policy measures focused on improvement of the current situation are analysed. The authors present their comments on the problem of housing affordability in the Krasnodar Krai.

Keywords:

public housing policy, legislation, methods of state support, implementation of housing policy, providing housing to citizens, affordable housing, real estate market.

Жилье – это не только одна из базовых потребностей человека, оно также способно оказывать глубокое влияние на многие аспекты жизни. Жилье является основой личной, семейной и общественной жизни [1, р. 1504].

В настоящее время одной из самых острых социальных проблем в Российской Федерации остается обеспечение населения качественным и доступным жильем. Наблюдающиеся строительный бум, рекордные темпы строительства жилья, вне всякого сомнения, положительно влияют на реализацию жилищных прав граждан. Важнейшими результатами увеличения темпов строительства стали широкий выбор различного по комфортности и планировке жилья, ликвидация разнообразных формальных ограничений в вопросе улучшения жилищных условий.

Однако сохраняющийся острый дефицит доступного жилья для большей части граждан свидетельствует о том, что жилищная проблема по-прежнему актуальна. Во многом реализация политики в этой области зависит от усилий государственных органов власти разного уровня, в том числе субъектов РФ. Именно на уровне регионов сосредоточена значительная часть полномочий по реализации программ улучшения жилищных условий, региональные власти являются проводниками многих позитивных изменений в сфере жилищного строительства.

Один из регионов-лидеров по темпам жилищного строительства – Краснодарский край. По итогам 2015 г. здесь введено в эксплуатацию 4 618,6 тыс. м² жилья, что является рекордным показателем, несмотря на кризисную ситуацию в экономике в настоящее время. По объемам введенного жилья в стране Краснодар обогнал таких субъектов-гигантов, как Москва и Санкт-Петербург, уступив лишь Московской области. Всего в указанном году сдано 1 169,4 тыс. квартир

общей площадью 83,8 млн м², при этом на Краснодарский край пришлось 5,5 % от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом [2].

Таким образом, Краснодарский край сегодня занимает лидирующие позиции по темпам жилищного строительства в стране. Однако жилищную политику региона нельзя назвать совершенной. Причиной тому служат сохраняющиеся низкие показатели доступности жилья, а также достаточно большое количество семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В настоящее время более 70 тысяч семей Краснодарского края стоят в очереди на жилье. Многие категории граждан – вынужденные переселенцы, дети-сироты, многодетные семьи – также годами находятся в этой очереди и в силу объективных финансовых трудностей без помощи государства не могут рассчитывать на решение жилищного вопроса. Кроме социально незащищенных категорий, низкая доступность жилья в Краснодарском крае отмечается и для обычных семей. Для количественной оценки достижимости покупки жилой площади для населения используется коэффициент доступности жилья, который показывает, в течение скольких лет семья из трех человек сможет оплатить купленное жилье при условии направления на это всех их доходов. В основе расчета данного показателя лежит сопоставление средней рыночной стоимости квартиры общей площадью 54 м² и среднегодового денежного дохода семьи. В России в 2014 г. значение данного коэффициента составило 4,25, что согласно международной классификации рынков жилья по уровню доступности отвечает средней категории. В ФЦП «Жилище» принята следующая формула расчета индекса доступности жилья:

$$I = S/R, \quad (1)$$

где I – индекс доступности жилья; S – среднерыночная стоимость квартиры площадью 54 м² (18 м² на одного человека, помноженные на трех членов семьи); R – средний годовой доход семьи из трех человек.

Данная формула позволяет рассчитать, сколько семье из трех человек придется работать, чтобы накопить на жилье. Вместе с тем это выражение не представляется нам объективным, так как не учитывает расходы семьи. Поэтому более верной будет следующая формула:

$$I = S/(R - M), \quad (2)$$

где M – прожиточный минимум семьи из трех человек.

Рассчитаем индекс доступности жилья для семьи в Краснодарском крае согласно приказу Министра России, определяющему среднюю рыночную стоимость 1 м² жилья по всем регионам в III квартале 2016 г. В крае данный показатель в 2016 г. составил 36 032 р. [3]. Таким образом, квартира площадью 54 м² будет стоить 1 945 728 р.

Средняя заработная плата в Краснодарском крае в августе 2016 г. составила 28 893 р. [4]. На основании приказа министерства труда и социального развития Краснодарского края от 20.07.2016 г. № 876 величина прожиточного минимума за II квартал 2016 г. в среднем на душу населения установлена в размере 9 958 р., для трудового населения – 10 764, для пенсионеров – 8 219, для детей – 9 603 р. [5].

Величина прожиточного минимума для семьи из трех человек, где оба родителя работают, равняется $10\,764 \cdot 2 + 9\,603 = 31\,131$. Теперь подставим данные значения в формулу $I = S/(R - M) = 1\,945\,728 / (28\,893 \cdot 2 - 31\,131) = 1\,945\,728 / 26\,655 = 73$ месяца, или более 6 лет. Таким образом, семье придется копить на жилье в течение 6 лет. Это служит показателем того, что жилье в Краснодарском крае в настоящее время не является доступным.

В чем заключается причина подобной ситуации? На доступность жилья влияют множество факторов, основные из них – стоимость недвижимости и доходы населения. При повышении доходов возрастает спрос на жилье, что в конечном счете при сохранении объемов предложения на жилищном рынке с неизбежностью приводит к удорожанию жилья. В связи с этим государственным органам власти необходимо увеличивать предложение на рынке, поощрять конкуренцию, при которой застройщики вынуждены снижать цены.

Почему, несмотря на рекордные темпы жилищного строительства в Краснодарском крае, цены на жилье не снижаются? Причина кроется прежде всего в сложной экономической обстановке, связанной с неблагоприятной конъюнктурой на мировых энергетических рынках, санкционным давлением на Россию и иными объективными составляющими. Одним из главных результатов данной негативной ситуации стал резкий рост курсов валют в конце 2014 г. Не секрет, что сегодня значительная часть строительных материалов, подавляющая часть спецтехники закупается за рубежом. Все это не могло не отразиться на стоимости строительства – в некоторых сегментах удорожание достигло 70–80 % [6]. В подобных условиях застройщики вынуждены были пойти на оптимизацию расходов, в связи с чем резервов для удешевления жилья просто не осталось.

Важнейшей проблемой доступности жилья является высокая стоимость кредитов. Данный вопрос актуален для всей России, а не только для Краснодарского края. В настоящее время размер ипотечных кредитов составляет 11,40–11,90 % для нового жилья и 12,75–14,00 % – для вторичного. В 2015 г. государством были приняты меры, направленные на субсидирование ипотечных ставок для нового жилья, однако даже самые низкие ипотечные ставки в размере 11,40 % не могут сравниться со ставками зарубежных банков. Конечно, основная причина этой ситуации заключается в высокой инфляции, при которой банкам не выгодно делать ставки ниже 11,00 %. Соответственно, высокие ставки по ипотечным кредитам представляют собой следствие проблемы высоких темпов инфляции в стране.

Таким образом, сегодня Краснодарский край является одним из передовых регионов в сфере реализации государственной жилищной политики. Приняты и действуют множество социальных программ в области жилищной политики, оказывается поддержка разным категориям граждан в вопросах улучшения жилищных условий. Благодаря системной работе органов власти край стал одним из лидеров в России по темпам жилищного строительства. Вместе с тем, несмотря на достигнутые успехи, доступность жилья для подавляющего числа жителей остается низкой. На эту тенденцию влияет прежде всего недостаточный общий уровень доходов населения. Возможное решение проблемы может заключаться в расширении государственных мер поддержки ипотечного кредитования, развитии рынка арендного жилья для социально незащищенных категорий граждан, увеличении темпов строительства социального жилья.

Ссылки:

1. Zakari Aboki Amamata, Othman Safiya, Baba Bala. Integrating Factors of Housing Affordability as a Scheme in Governmental Policies [Электронный ресурс] // Journal of Multidisciplinary Engineering Science and Technology (JMEST). 2015. Vol. 2, iss. 6. P. 1504–1508. URL: <http://www.jmest.org/wp-content/uploads/JMESTN42350836.pdf> (дата обращения: 10.01.2017).
2. О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2015 г. [Электронный ресурс] : аналитическая записка. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/ (дата обращения: 10.01.2017).
3. О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2016 г. и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на третий квартал 2016 г. [Электронный ресурс] : приказ Минстроя России от 16 июня 2016 г. № 419/пр. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. О среднемесячной заработной плате работников в Краснодарском крае [Электронный ресурс]. URL: http://krsdstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/krsdstat/resources/4d1db3804ea18f9ebe8cff0d534aab22/Пресс+зарплата_08_16.htm (дата обращения: 10.01.2017).
5. Динамика величины прожиточного минимума в Краснодарском крае [Электронный ресурс]. URL: http://krsdstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/krsdstat/resources/72d22e804c58afdeb64fb74fa2e024d5/prozmin_2_2016_ind.htm (дата обращения: 10.01.2017).
6. Застройщики жилья обвинили поставщиков материалов в завышении цен [Электронный ресурс]. URL: <http://izvestia.ru/news/583895#ixzz4NIEvs94xhttp://izvestia.ru/news/583895> (дата обращения: 10.01.2017).

References:

Zakari Aboki Amamata, Othman Safiya & Baba Bala, 2015, 'Integrating Factors of Housing Affordability as a Scheme in Governmental Policies', *Journal of Multidisciplinary Engineering Science and Technology (JMEST)*, vol. 2, iss. 6, pp. 1504–1508, viewed 10 January 2017, <<http://www.jmest.org/wp-content/uploads/JMESTN42350836.pdf>>.