

10.16. О ФИНАНСОВЫХ УСЛОВИЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ЖИЛИЩЕ

Палагута И.А., преподаватель кафедры «Финансы и кредит»

Всероссийская государственная налоговая академия Министерства финансов РФ

В настоящей статье рассматривается возможность граждан Российской Федерации удовлетворять право на жилье за счет различных источников финансового обеспечения. Автором определено, что в сложившихся экономических условиях реализовать данное право может незначительная доля нуждающихся.

Доступность жилья, т.е. способность граждан приобрести жилье в собственность за счет своих и заемных средств в существенной мере характеризует уровень социально-экономического развития общества. Недостаточно высокий уровень платежеспособности населения, отставание динамики реальных доходов от цен на жилье, нестабильность получаемых доходов – все эти параметры отрицательно сказываются на возможностях граждан приобретать жилье. Заметим, что, как показывают данные табл. 1, в среднем по Российской Федерации уровень обеспечения жильем граждан соответствует тому нормативу, который содержится в Жилищном кодексе РФ. При этом за рубежом данный показатель оказывается на порядок выше: в два раза больше площади жилья приходится на одного гражданина в Германии и Нидерландах, от США РФ отстает в три раза, и в 3,5 раза от Норвегии [4].

Таблица 1

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ГРАЖДАН РФ [6]

Показатель	Годы											
	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Российская Федерация	16,4	18	19,2	19,5	19,8	20,2	20,5	20,9	21,1	21,5	22,0	22,4

Кв.м.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ на одного жителя должно приходиться 18 кв. м жилого помещения, и уже в 1995 г. данная норма соблюдалась (в 1995 г. на одного жителя в среднем приходилось 18 кв. м, далее данный показатель рос и в 2009 г. уже составлял 22,4 кв. м). При этом, по данным Интерфакса [3], приблизительно 60% российских граждан нуждаются в улучшении жилищных условий и не могут этого сделать за счет собственных накоплений и кредитных ресурсов, которые могли бы привлечь для достижения этого. Подобный дисбаланс среднестатистических данных и реальных потребностей определяется тем, что в РФ не определен единый подход к определению доступности жилья.

Одним из показателей, посредством которых оценивается возможность приобретения жилья, является индекс доступности жилья, который рассчитывается Институтом экономики города. Индекс доступности жилья рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры, под которой понимается отношение общей площади жилого помещения в 54 кв. м, к среднему годовому доходу семьи, состоящей

из трех человек. Этот индекс показывает время, за которое семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы [2].

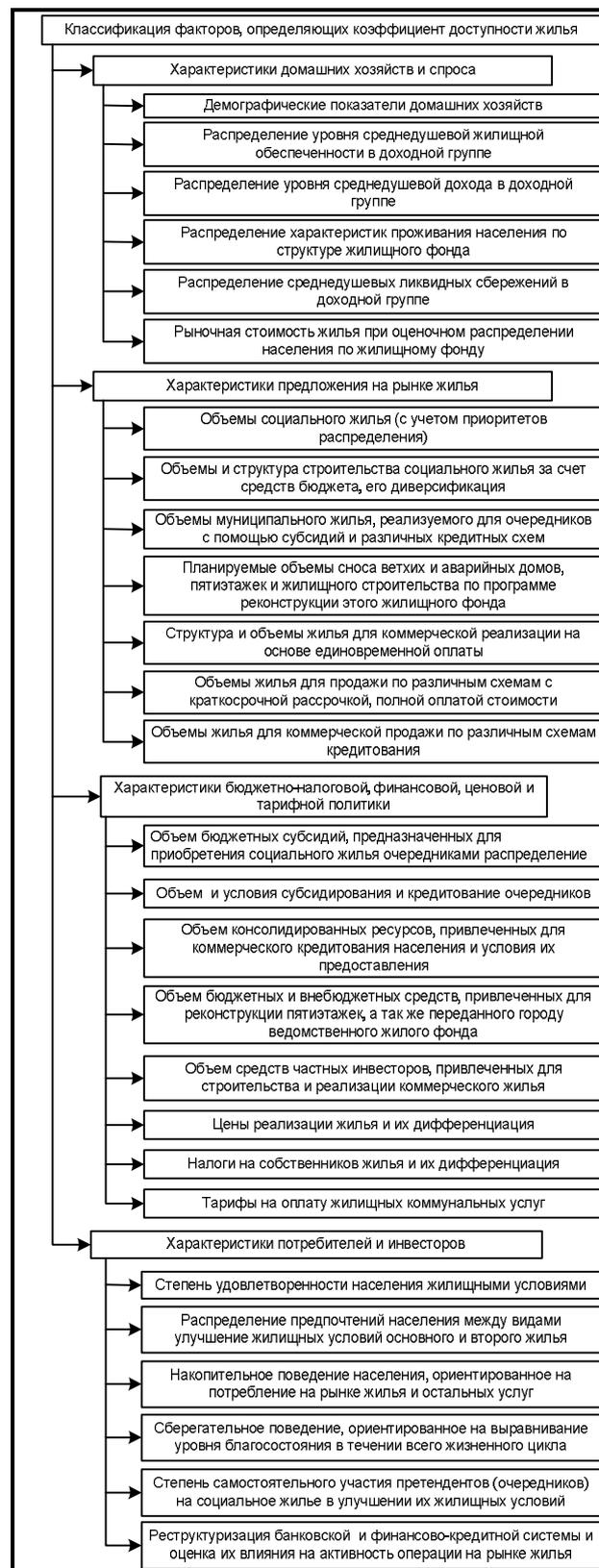


Рис. 1. Классификация факторов, определяющих доступность жилья [7]

Расчеты, проведенные Институтом экономики города, свидетельствуют о том, что в среднем он составляет по первичному и вторичному рынкам недвижимости порядка восьми лет. Заметим, что индекс учитывает накопление полностью всего дохода семьи, без вычета расходов на текущее потребление. При этом на формирование значения индекса большое влияние оказал экономический кризис. Так, еще в начале 2008 г. индекс составлял порядка 5,3 года, в результате кризиса довольно стремительно увеличился. Хотя при исследовании возможности приобретения жилья с учетом привлечения кредитных средств получается результат, свидетельствующий о том, что при существующих ипотечных программах порядка 65% населения могут улучшить свои жилищные условия. Таким образом, становится очевидным, что результаты оценки доступности жилья по изложенной модели означают однозначный путь обеспечения доступности жилья, что гарантировано гражданам Конституцией РФ – через развитие механизма ипотечного кредитования.

Однако существуют и другие методики исследования доступности жилья.

По мнению Щетинина Я.В. и Савинченко В.Е., доступность жилья является многомерной категорией, в которой в сложной форме переплетаются различные социально-экономические, демографические и поведенческие взаимосвязи. С учетом их специфического влияния на доступность улучшения жилищных условий можно структурировать основные факторы по отдельным группам (блокам). Однако подобная классификация в определенной степени носит условный характер: значимость тех или иных факторов на доступность проявляется сквозь призму и на фоне проводимой государством и муниципальными образованияами жилищной политики, что усиливает влияние одних факторов и ослабляет влияние других.

Указанные авторы приводят классификацию факторов, представленную на рис. 1.

По нашему мнению, представленная на рис. 1 классификация очень подробна и позволяет провести анализ доступности жилья в РФ. При этом данная классификация слишком сложна, и все приведенные в ней факторы представлены как равнозначные друг другу, что является несомненным ее недостатком.

В представленную выше классификацию факторов необходимо внести дифференциацию представленных в ней факторов на основные и сопутствующие:

- основные: все факторы характеристики домашних хозяйств, объемы социального жилья, объемы строительства социального жилья, объемы субсидирования из бюджета, цены реализации жилья и их дифференциация;
- сопутствующие:
 - планируемые объемы сноса ветхого жилья и переселения;
 - структура и объемы жилья для коммерческой реализации на основе единовременной оплаты;
 - объемы жилья для продажи по различным схемам с краткосрочной рассрочкой, полной оплатой стоимости, объемы жилья для коммерческой продажи по различным схемам кредитования;
 - объем консолидированных ресурсов, привлеченных для коммерческого кредитования населения и условия их предоставления;
 - объем средств частных инвесторов, привлеченных для строительства и реализации коммерческого жилья;
 - объем бюджетных средств на реконструкцию ветхого жилья;

- налоги на собственников жилья и их дифференциация;
- тарифы на оплату услуг жилищно-коммунального хозяйства;
- все факторы, относящиеся к характеристике поведения потребителей и инвесторов на рынке.

Подобное выделение связано с тем, что, по нашему мнению, основные факторы позволяют оценить потребность в жилье как таковую, а сопутствующие же позволяют определить наиболее предпочтительный для этого способ, а также оценить возможность корректировки индекса обеспечения доступности жилья. Это позволило бы выявить условия обеспечения доступности жилья с целью реализации права на жилище гражданам РФ и определить направления вложения финансов для решения данной проблемы.

Соответственно, по нашему мнению, наличие предложения на рынке жилья является главным условием обеспечения его доступности жилья. В РФ спрос значительно превышает предложение. В результате, как и определено в экономической теории, продавец повышает цены, тем самым снижая покупательский спрос (табл. 2). В социальном же аспекте это означает, что удовлетворять реальную потребность в улучшении жилищных условий становится все более проблематично. Решение этой проблемы может осуществляться на основе внедрения различных предложений.

Незначительное снижение стоимости 1 кв. м жилья в условиях экономического кризиса в 2010 г. полностью компенсировалось, и цена превысила докризисный уровень по вторичному рынку жилья и достигла докризисного по первичному рынку.

Таблица 2

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ [6]

Руб.

Показатель	2007	2008	2009	2010
I квартал				
Первичный рынок жилья	40 978,24	48 729,47	50 464,81	48 261,28
Вторичный рынок жилья	41 900,79	52 266,43	57 806,4	59 006,85
II квартал				
Первичный рынок жилья	42 594,61	51 299,17	49 313,4	48 035,67
Вторичный рынок жилья	43 320,53	54 815,76	55 059,42	59 206,04
III квартал				
Первичный рынок жилья	44 478,08	52 799,39	47 968,31	48 050,43
Вторичный рынок жилья	44 992,89	57 118,22	53 635,74	59 446,22
IV квартал				
Первичный рынок жилья	47 481,84	52 503,92	47 714,92	-
Вторичный рынок жилья	47 205,78	56 494,83	52 895,21	-

Создание условий по соответствию предложения спросу на рынке недвижимости можно обеспечить посредством более активного регулирования деятельности в строительной сфере, в частности это касается регулирования сверхприбылей, получаемой при строительстве объектов жилой недвижимости. Так, в РФ средняя рентабельность до 2009 г. в этой сфере экономической деятельности составляла 50% [5], в Европе путем государственного регулирования устанавливается норма рентабельности на квадратный метр, которая в среднем

составляет 25% цены на квадратный метр недвижимости, и тем самым государство создает условия повышения доступности жилья, и при этом надо учитывать приводимые выше показатели, характеризующие уровень доходов населения в странах Европы, которые существенно выше аналогичных показателей по РФ. И как раз следующим условием решения жилищной проблемы является наличие соответствующих доходов для приобретения недвижимости у населения.

Анализ индекса доступности жилья при условии привлечения только собственных накоплений населения, показал, что в настоящее время приобрести жилье за счет имеющихся накоплений и сбережений население, нуждающееся в улучшении жилищных условий, не в состоянии.

Литература

1. Жилищный кодекс РФ [Электронный ресурс] : от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Институт экономики города [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.urbaneconomic.ru>.
3. Интерфакс [Электронный ресурс] : официальный сайт междунац. группы. – Режим доступа: <http://www.interfax.ru>.
4. Рейтинг стран мира по уровню жилищной обеспеченности [Электронный ресурс]. URL: <http://www.urban-planet.org/materials/ratings/2007-Ranking-Living-Space-Per-Capita-By-Country.pdf>.
5. Строительный портал [Электронный ресурс]. URL: <http://www.stroyportal.ru>.
6. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>.
7. Щетинин Я.В. Доступность жилья в Российской Федерации как основной фактор спроса на банковские ипотечные кредиты [Электронный ресурс] / Я.В. Щетинин, В.Е. Савинченко // Банковское кредитование. – 2006. – №3.

Ключевые слова

Доступность жилья; ипотечный кредит; среднедушевые доходы населения; цена одного квадратного метра жилья.

Палагута Иван Алексеевич

РЕЦЕНЗИЯ

В Российской Федерации проблема обеспеченности граждан жильем является актуальной, что определяется тем обстоятельством, что удовлетворение права на жилье закреплено в составе конституционных прав граждан, следовательно, государством должны создаваться условия его реализации.

Автором определено, что на протяжении довольно продолжительного периода данное право остается неудовлетворенным у значительного числа граждан, при этом основной причиной является недостаточность финансовой основы у граждан.

В настоящей статье определено, что за счет собственных накоплений и привлечения кредитных средств право на жилье удовлетворено быть не может в полном объеме, поэтому вмешательство государства в решение проблемы является необходимым. При этом важным является проведение оценки доступности жилья, в связи с чем автором проведен критический анализ методики ее оценки, на основании которого подтверждены логические заключения автора о финансовой недоступности жилья для граждан в настоящий момент.

Важным является то обстоятельство, что в статье рассмотрен не только аспект обеспеченности граждан достаточными финансами для удовлетворения права на жилье, но и принято во внимание, что большое значение в обеспечении финансовой доступности жилья имеет деятельность застройщиков и формирование их ценовой политики на рынке жилья.

В целом статья отвечает требованиям, предъявляемым к статьям, публикуемым в изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки РФ и может быть представлена к печати.

10.16. ABOUT FINANCIAL CONDITIONS OF MAINTENANCE OF REALIZATION OF THE RIGHTS OF CITIZENS OF THE RUSSIAN FEDERATION ON DWELLING

I.A. Palaguta, Teacher of Chair «Finance and Credit»

Tax Academy of the Ministry of Finance of Russia

In this article considered possibility of citizens of the Russian Federation to satisfy the right to habitation at the expense of various finance sources. By the author it is defined that in the developed economic conditions to realise the granted right the insignificant share of the needing can.

Literature

1. An official site of International information Group "Interfax" www.interfax.ru
2. An official site of institute of a city economy www.urbaneconomic.ru
3. J.V. Shchetinina, V.E. Savinchenko. Availability of habitation in the Russian Federation as a major factor of demand for bank mortgage loans.//Bank crediting. №3 (7). 2006.
4. The housing code of the Russian Federation. [An electronic resource]. Union of Right Forces «the Adviser – plus» www.consultant.ru
5. A rating of the countries of the world on level of housing security / <http://www.urban-planet.org/materials/ratings/2007-Ranking-Living-Space-Per-Capita-By-Country.pdf>.
6. An official site of a building portal www.stroyportal.ru
7. An official site of Federal Agency of the state statistics. www.gks.ru

Keywords

Availability of habitation; a mortgage loan; population incomes; the price of one square meter of habitation.

Ишина И.В., д.э.н., профессор, зав. кафедрой «Финансы и кредит» Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов РФ