

## ОСНОВНЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА “ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ - ГРАЖДАНАМ РОССИИ” НА ТЕРРИТОРИИ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

© 2008 Л.П. Васильева\*

**Ключевые слова:** региональные показатели, жилищный фонд, ветхое и аварийное жилье, коэффициент доступности жилья, стандартная квартира, ипотечное кредитование, инвестиции, технологии жилищного строительства, средняя стоимость жилья, защита прав субъектов рынка недвижимости.

Рассматриваются основные показатели реализации национального проекта “Доступное и комфортное жилье - гражданам России” на территории Вологодской области, а также предлагаются варианты повышения доступности приобретения жилья. Сделан анализ изменений, которые произошли с 2002 г. в структуре жилищного фонда области, дана оценка способов приобретения жилья с помощью заемных средств и ипотечного кредита.

Ситуация с обеспечением населения Вологодской области жильем в настоящее время является достаточно сложной. Преобразования в этом секторе были начаты в рамках федеральной целевой программы “Жилище”, одобренной постановлением Совета Министров - Правительства РФ от 20 июня 1993 г. № 595. В результате было создано правовое поле для решения жилищных проблем, а также предложены механизмы их реализации. За прошедший период принято более 250 законодательных и иных нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы, связанные с жилищным строительством и ЖКХ, обеспечение прав собственности в данной сфере. Проведенные мероприятия позволили перейти от планово-административных методов регулирования к рыночным механизмам, соблюдая социальные гарантии жилищных прав малоимущих граждан и иных категорий населения, установленных россий-

ским законодательством. Рынок жилья, право собственности на жилье стали неотъемлемой частью отношений нашей жизни.

В последнее время (с 2000 г.) в области меняется структура жилищного фонда по формам собственности - создаются новые виды собственности, которые становятся социальной базой реформы в жилищной сфере (табл.1).

Жилищный фонд в настоящее время насчитывает свыше 29 млн. м<sup>2</sup>, но на 2006 г. обеспечено жильем только 73% населения, в том числе 6% живут в ветхих и аварийных домах.

Обеспеченность жильем одного гражданина в области составляет 21 м<sup>2</sup>, в то время как в Швеции и Канаде 40 м<sup>2</sup>, в США 70 м<sup>2</sup>. По оценке Госкомстата, размер жилой площади, приходящейся на одного гражданина, в России постоянно увеличивается. Так, в 2006 г. по сравнению с 2000 г. он увеличился на 6,2%.

Таблица 1

**Структура жилищного фонда Вологодской области**

Фонд	По формам собственности				
	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.
Всего, млн. м <sup>2</sup>	28,7	28,9	29,2	29,4	29,9
%	100	100	100	100	100
В том числе, % к итогу:					
- частный	62,8	65,3	67,8	72,4	75,9
из него в собственности граждан	58,0	60,7	63,0	67,2	70,3
- государственный	2,2	2,1	2,1	1,5	1,4
- муниципальный	33,6	31,3	29,1	26,1	22,7

\* Васильева Людмила Петровна, ст. преподаватель НОУ ВПО Вологодского института бизнеса.

За анализируемый период жилищный фонд области расширился на 4,2%, а показатель обеспеченности жильем улучшился в значительной степени за счет уменьшения численности населения. Очередь нуждающихся в жилье насчитывает более 100 тыс. семей. Для большинства жителей области она по времени растягивается на 15-30 лет.

В жилищном строительстве с 2000 г. наметилась положительная тенденция, хотя количество вводимой площади по-прежнему остается ниже уровня 1990 г. В объеме ввода существенно повысилась доля жилых домов, построенных населением за свой счет и с помощью кредитов (табл. 2).

Следует отметить, что за последние четыре года стоимость жилья на первичном рынке возросла более чем в 2, а на вторичном - в 2,7 раза (табл. 3).

Наиболее важным фактором, влияющим на доступность приобретения жилья, являются доходы населения. По доходам обще-

ся в доступном жилье, - это семьи с низкими доходами, составляющие 60% от общей численности населения.

В зарубежной практике применяется показатель "коэффициент доступности жилья", который рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья<sup>1</sup> к медианному доходу семьи<sup>2</sup> за год. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на ее приобретение. В России отсутствуют данные о медианных доходах и медианных ценах на жилье, поэтому коэффициент доступности жилья рассчитывается в соответствии с методикой ФЦП "Жилище"<sup>3</sup>.

Коэффициент доступности жилья по отношению средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 м<sup>2</sup> и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из трех человек, рассчитываются по формуле

Таблица 2

Ввод в действие жилых домов, м<sup>2</sup> общей площади

Показатели	1990 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.
Всего построено	698 218	238 517	247 010	300 116	292 980	333 729
В том числе населением за счет собственных и заемных средств	19 636	87 950	85 007	86 162	92 496	90 996

ство делится на три социальные группы. Первая - это семьи с высоким уровнем дохода, численность групп составляет 10% от общей численности населения области. Решает жи-

$$K_{\partial c} = \frac{D \cdot N}{C \cdot S}, \quad (1)$$

где  $K_{\partial c}$  - коэффициент доступности жилья;  $D$  - среднедушевой доход семьи, руб./чел. в год;  $N$  - число

Таблица 3

Средняя стоимость жилья в Вологодской области, руб./м<sup>2</sup>

2003 г.		2004 г.		2005 г.		2006 г.	
Рынки							
Первичный	Вторичный	Первичный	Вторичный	Первичный	Вторичный	Первичный	Вторичный
14 620	12 479	16 899	16 045	18 533	19 107	32 345	33 153

лищный вопрос эта группа без помощи государства за счет строительства элитных домов, многоэтажных домов с квартирами улучшенной планировки, коттеджей и особняков. Ко второй группе следует отнести средний класс, решение жилищной проблемы для которого возможно частично за счет определенной помощи государства, предприятий, кредитов банка на рынках первичного и вторичного жилья. Эта группа составляет до 30%. Третья группа населения, нуждающая-

человек в семье;  $S$  - площадь условной квартиры, м<sup>2</sup>;  $C$  - средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, руб.

Возможности населения по приобретению жилья можно охарактеризовать и показателем продолжительности периода накопления денежных средств, необходимых для приобретения жилья:

$$T_c = \frac{1}{K_{\partial c}} = \frac{C \cdot S}{D \cdot N}, \quad (2)$$

где  $T_c$  - продолжительность накопительного периода, лет.

Следует отметить, что коэффициент доступности жилья является достаточно условным, поскольку учитывает все совокупные доходы семьи без вычета потребительских расходов. Поэтому при оценке реальных накопительных возможностей населения рассчитаем коэффициент доступности жилья, учитывающий только ту часть доходов, которая превышает минимальные потребительские расходы:

$$K_{\partial p} = \frac{(D - P) \cdot N}{C \cdot S}, \quad (3)$$

где  $P$  - минимальные среднедушевые расходы семьи, руб./чел. в год.

Период накопления денежных средств, необходимых для приобретения жилья, без учета минимальных потребительских расходов определяется по формуле

$$T_p = \frac{1}{K_{\partial c}} = \frac{C \cdot S}{(D - P) \cdot N}, \quad (4)$$

где  $T_p$  - продолжительность накопительного периода без учета минимальных потребительских расходов, лет.

Согласно данным статистики и расчетам (табл. 4), вологодской семье из трех человек на 2006 г. было необходимо 9 лет для приобретения жилья на первичном рынке и 5 лет - на вторичном.

Однако при учете реально располагаемой части доходов семьи за вычетом минимальных потребительских расходов продолжительность накопительного периода увеличится, соответственно, до 14 и 10 лет.

Результаты расчетов, приведенные в таблице, подтверждают, что в настоящее время жилье в области недоступно для основной части населения. Период накопления постоянно увеличивается, поскольку цены на квартиры все время растут. Даже при наличии у семьи со средними доходами какого-то жилья, намерение увеличить его размеры может быть реализовано не ранее чем через 4 года. При этом ФЦП "Жилище" планирует, что на 2010 г. стоимость стандартной квартиры будет равна среднему годовому денежному доходу семьи за 3 года.

В результате опережающий рост цен на жилье по сравнению с ростом доходов граждан обусловил снижение покупательной способности населения. В сложившихся условиях граждане вынуждены искать способы улучшения жилищных условий. Одним из них является получение бесплатного социального жилья от государства. Однако в результате уменьшения бюджетного финансирования

Таблица 4

Расчет показателей доступности жилья в Вологодской области

Показатели	2003 г.		2004 г.		2005 г.		2006 г.	
	Рынки							
	Первичный	Вторичный	Первичный	Вторичный	Первичный	Вторичный	Первичный	Вторичный
Средняя стоимость жилья, руб./м <sup>2</sup>	14 620	12 479	16 899	16 045	18 533	19 107	32 345	33 153
Средняя площадь квартиры, м <sup>2</sup>	79,3	54,0	79,9	54,0	80,0	54,0	80,6	54,0
Среднедушевой доход населения, руб./чел. в год:								
- совокупный	49 716		62 484		81 229		101 536	
- располагаемый*	17 597		24 993		32 491		40 614	
Коэффициент доступности жилья:								
- $K_{\partial c}$	0,129	0,221	0,138	0,216	0,164	0,236	0,121	0,176
- $K_{\partial p}$	0,046	0,078	0,055	0,086	0,065	0,094	0,048	0,070
Продолжительность накопительного периода, лет:								
- $T_c$	7,77	4,52	7,20	4,62	6,08	4,23	8,49	5,87
- $T_p$	21,96	12,76	18,0	11,5	10,1	7,0	14,2	9,7

\* Среднедушевой доход населения за вычетом потребительских расходов при условии экономной структуры потребления (при исключении расходов на покупку алкогольных напитков, ювелирных изделий, строительных материалов и т.д.).

предоставление квартир государством сократилось более чем в 2 раза (рис.1).

В соответствии с новым жилищным кодексом бесплатное жилье будет предоставляться только социально незащищенным слоям населения - инвалидам, военнослужащим, неполным семьям и др. При среднем размере семьи 3 чел. количество очередников на

области". Деятельность ее направлена на реализацию социально значимого для области инвестиционного проекта, позволяющего создать необходимые условия для обеспечения населения доступным по стоимости жильем, содействовать активизации строительных и смежных с ней отраслей, обеспечить развитие рынка недвижимости и создание новых

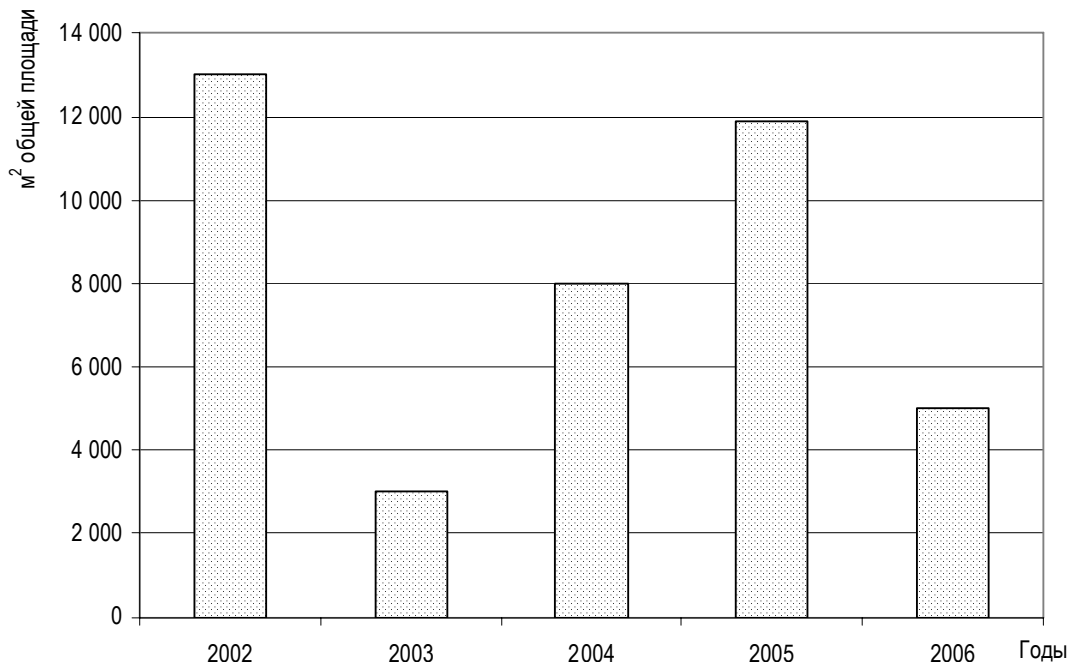


Рис. 1. Ввод в действие жилых домов в Вологодской области за счет бюджетных средств

2006 г. в Вологодской области составляет около 70 тыс. чел.

Для обеспечения только указанной категории населения жильем по установленным социальным нормам (18 м<sup>2</sup> общей площади) необходимо построить более 1 млн. м<sup>2</sup> общей площади. Остальной части граждан улучшить свои жилищные условия придется за счет собственных средств и с привлечением кредитов на коммерческом рынке жилья.

Одним из вариантов является получение ипотечного кредита. Ипотека (в переводе с греч. *hypothēke*) - залог недвижимого имущества. В области становление ипотечного кредитования жилья началось в 1999 г. с принятия концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования и программы ипотечного жилищного кредитования<sup>4</sup>.

Программа ипотечного кредитования является одной из приоритетных социально-экономических программ в регионе. В целях ее реализации в 2000 г. создана некоммерческая организация "Фонд развития ипотечного жилищного кредитования Вологодской

рабочих мест. Основными направлениями деятельности ипотечного фонда являются: строительство и инвестирование в строительство жилья; обеспечение рефинансирования долгосрочных ипотечных кредитов на территории области.

На начальном этапе реализации программы ипотечный фонд предоставлял отсрочки по оплате строящегося жилья на 10 лет под 10% годовых. Между правительством области, ипотечным фондом и Федеральным агентством по ипотечному жилищному кредитованию в 2002 г. было заключено соглашение о сотрудничестве. Благодаря этому ипотечный фонд перешел к долгосрочному кредитованию (до 28 лет) с участием коммерческих банков, с применением инструментов финансового рынка закладных, которые впоследствии трансформируются в облигации и обеспечивают привлечение в ипотеку финансовых ресурсов.

В рамках реализации соглашения с федеральным агентством правительством Вологодской области на ипотечный фонд возло-

жены функции регионального оператора, т.е. связующего звена между банками, оценочниками, страховыми компаниями и Федеральным агентством по ипотечному жилищному кредитованию. Первичным кредитором и первичным держателем закладной становится коммерческий банк. После выдачи кредита банк продает ипотечному фонду закладные, которые затем им продаются федеральному агентству - конечному держателю закладных. Таким образом, средства вновь поступают в область. В настоящее время ипотечные кредиты жителям Вологодской области предоставляет ОАО «Промэнергобанк». Строительством жилых объектов занимаются: ОАО «Вологдагражданпроект», ООО «Жилищно-строительная индустрия», ООО «Горстройзаказчик» и другие строительные организации. Страхование приобретаемой недвижимости осуществляют ОАО «СК «Шексна»», «Вологда - РОСНО», ОСАО «Ингосстрах».

теме ипотечного кредитования (от 20 до 90% первоначальный взнос, 11 - 14% ставка кредита в зависимости от срока кредитования) заемщиками могут стать только достаточно обеспеченные граждане.

В качестве примера рассчитаем возможность участия семьи из трех человек в областной программе ипотечного кредитования. Для расчета использовалась трехкомнатная квартира общей площадью 54 м<sup>2</sup> для семьи из трех человек стоимостью 1 790 262 руб. Первоначальный взнос составил 30% от стоимости квартиры, т.е. 537 078 руб. Кредит составил 70% от стоимости квартиры - 1 253 183 руб. Кредит выдан сроком на 28 лет под 14% годовых. Погашение задолженности по кредиту, процентам и основной сумме долга производилось по принципу аннуитета. При этом ежемесячные платежи определялись по формуле:

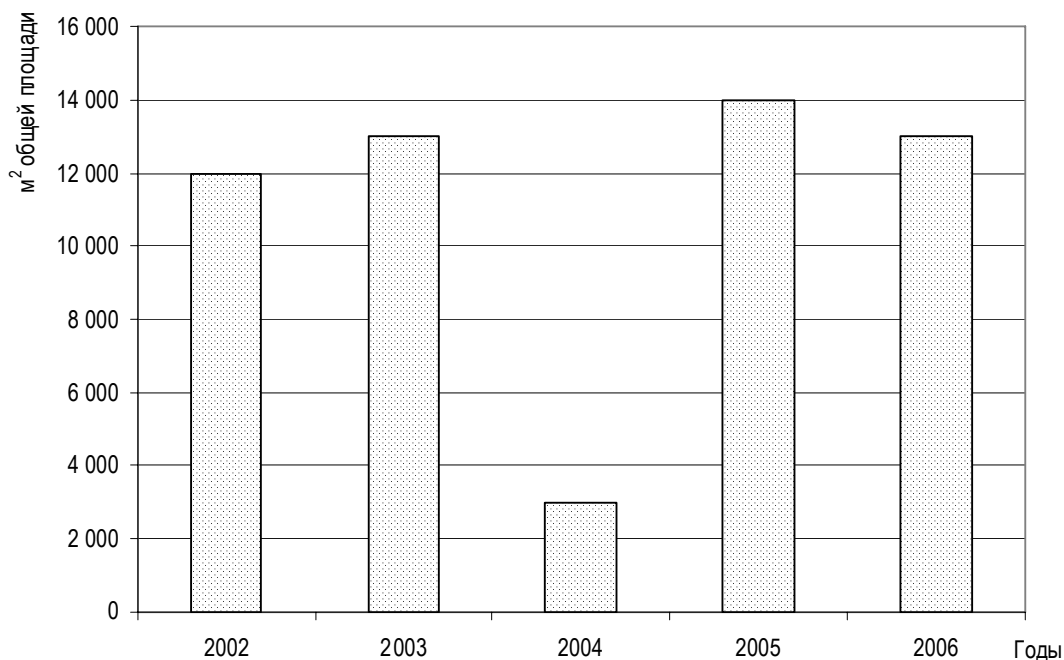


Рис. 2. Ввод в действие жилых домов, построенных по региональной программе ипотечного жилищного кредитования

За период 2002-2006 гг. фонд развития ипотечного жилищного кредитования области профинансировал строительство более 1 тыс. квартир общей площадью 58 675 м<sup>2</sup> (рис. 2).

Распространение ипотечного кредитования в регионе и в целом по стране сдерживается следующими факторами.

1. Большой размер первоначального взноса и высокая стоимость кредитных ресурсов. При существующих условиях в сис-

$$P = S \frac{i}{1 - (1+i)^{-n}}, \quad (5)$$

где  $P$  - сумма ежемесячного платежа, руб.;  $S$  - сумма выдаваемого кредита, руб.;  $i$  - процентная ставка за период погашения в долях от годовой;  $n$  - количество платежных периодов во всем интервале погашения кредита.

В результате проведенных расчетов ежемесячные платежи будут составлять 175 440 руб. Семья из трех человек с двумя трудоспособными членами при наличии среднедушевых доходов по области (8461 руб. в месяц) не имеет возможности участвовать в системе ипотечного кредитования. Кроме того, общая выплата процентов составляет около 4 млн. руб. В итоге стоимость квартиры составит не 1 790 262 руб., а более 5 млн. руб.

На сегодняшний день более выгодные условия предлагает Сбербанк России. Кредит предоставляется сроком до 30 лет под 12,5% годовых. Это уменьшает сумму основного долга и процентов при погашении кредита.

2. Жесткие требования банков к потенциальным заемщикам. Предъявляя их, банки пытаются снизить свои кредитные риски. Однако в настоящее время у большинства потенциальных заемщиков нет кредитной истории и возможности официально подтвердить свои высокие доходы. Это объясняется тем, что до сих пор значительная часть граждан работает на частных предприятиях и получает заработную плату в конвертах.

3. Отсутствие четкой и ясной системы государственной поддержки населения на федеральном и региональном уровнях. Отдельные федеральные и региональные программы предусматривают льготы в получении ипотечного кредита только бюджетникам, военным и молодым семьям. Однако комплексного подхода к решению жилищных проблем данных категорий граждан не существует.

4. Психология и менталитет российских граждан. В нашей стране граждане опасаются брать долгосрочные кредиты, предпочитая хранить деньги дома. Это объясняется тем, что еще не полностью восстановилось доверие населения к банкам после кризиса 1998 г.

5. Научная и экономическая непроработанность на государственном уровне возможных стартовых моделей и сценариев развития ипотеки.

До 1990-х гг. преобладающей формой обеспечения граждан жильем в регионе было новое строительство. В условиях перехода к рыночной экономике количество вводимых жилых площадей значительно сократилось. В связи с этим возникла проблема поддержки технического состояния существующего жилья. В эту категорию входят дома, построенные в период массовой индустриальной

застройки 1950-1960 гг. прошлого века, жилая площадь которых в настоящее время составляет в области около 6% от общего объема жилого фонда. Это жилье относится к ветхому и аварийному, не удовлетворяющему эксплуатационным требованиям.

В условиях переходного периода развитие жилищной сферы невозможно без участия органов управления федерального и региональных центров. Осуществление принципа доступности жилья, восстановление социально оправданного соотношения доходов граждан и стоимости приобретения, оплаты содержания и ремонта жилища являются важнейшими направлениями воздействия государства на экономические процессы в данной сфере.

1. Повышение уровня доходов населения. При существующей стоимости жилья (32 034 руб. за м<sup>2</sup>) для средней семьи, проживающей в Вологодской области и состоящей из трех человек со среднедушевыми доходами 8460 руб. в месяц, в 2006 г. период накопления денежных ресурсов для приобретения квартиры на первичном рынке жилья составит более 14 лет, а на вторичном - более 9 лет. Без повышения материального благосостояния граждан о нормальной доступности жилья говорить не приходится.

2. Совершенствование механизмов защиты прав и интересов субъектов рынка недвижимости. Сокращение объемов строительства государственного и муниципального жилья и соответственно уменьшение объемов жилья, предоставляемого бесплатно очередникам, приватизация большей части жилищного фонда и переход к рыночным принципам обеспечения граждан жильем не сопровождались развитием необходимых правовых, финансовых, организационных и инфраструктурных институтов. Например, при оформлении сделки по купле-продаже квартиры расходы составляют от 3 до 10% от стоимости жилья, а процедура оформления занимает достаточно длительное время. Решение таких проблем требует участия федерального и регионального центров в целях: определения правовых условий развития инфраструктуры рынка жилья - риэлторской, оценочной, управления недвижимостью, страхования, нотариата, государственных систем регистрации и учета недвижимости; законодательного определения жилищных прав граждан и меха-

низмов их реализации, включая права собственности, аренды, найма.

3. Совершенствование механизмов привлечения частных инвестиций в строительство жилья. В настоящее время жилищные облигации не обладают достаточной ликвидностью и доходностью, следовательно, не привлекают внимания населения.

4. Пользуясь пробелами в законодательстве, компании-застройщики злоупотребляют доверием граждан и в своих интересах заключают договоры, в которых граждане выступают в роли инвесторов рынка строительства или недвижимости. Предоставленное им жилье может быть более низкого качества по сравнению с жильем, указанным в договоре долевого строительства. Для того чтобы избежать этих негативных последствий, государство должно усилить контроль, создав систему проверки качества строительных продуктов.

5. Государственная поддержка в вопросах обеспечения жильем должна прежде всего быть ориентирована на нужды как социально незащищенных групп населения, так и основной части работающих, располагающих средними доходами (накоплениями) и имеющими жилье в собственности в результате бесплатной приватизации. Проведенный анализ свидетельствует о небольшом повышении доступности приобретения жилья в Вологодской области. Так, в 2004-2006 гг. увеличилась доля семей, имеющих возможность приобрести соответствующее стандартам жилье с помощью собственных и заемных средств, несмотря на то, что рост цен на жилье опережал рост доходов населения. Необходима разработка различных финансовых механизмов, способствующих привлечению средств такой категории граждан в жилищное строительство с использованием системы стимулирования: субсидий, дотаций, налоговых льгот.

6. Развитие прогрессивных форм и технология жилищного строительства будет спо-

собствовать его развитию в регионе. В настоящее время интенсивно развивается в области строительство индивидуальных жилых домов с улучшенной планировкой. Наиболее реальным направлением решения проблемы доступности жилья для менее обеспеченной части населения является снижение затрат на строительство жилья. В регионе в этом направлении работает ОАО "Вологодский завод строительных конструкций и дорожных машин", применяя технологию строительства жилых домов панельно-стоечной конструкции. Такие здания отличаются мобильностью, удобством монтажа. Высокая степень заводской готовности позволяет вводить объекты в эксплуатацию в кратчайшие сроки. Эта разработка позволяет решить проблему дешевого жилья, отвечающего всем требованиям СНиП для капитального строительства.

---

<sup>1</sup> *Медианная стоимость жилья* - это стоимость такого жилья, по отношению к которому 50% имеющих жилые единицы стоят дешевле, а 50% - дороже. При этом она определяется на основе понятия "справедливой рыночной цены", т.е. цены, по которой жилье могло быть продано в течение разумного периода времени продавцом, на которого не оказывается давление.

<sup>2</sup> *Медианный доход семьи* определяется как совокупный денежный доход семьи, по отношению к которому половина всех семей имеет доходы ниже, а половина - выше. В состав доходов включают доходы из всех источников, в том числе зарплату, доходы от предпринимательской деятельности или неформальной занятости, от инвестиций и другие виды денежных доходов.

<sup>3</sup> Федеральная целевая программа "Жилище" на 2002 - 2010 гг.: [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.programs-gov.ru>.

<sup>4</sup> См.: О концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования: Постановление губернатора Вологодской области № 486 от 2 августа 1999 г.; О программе ипотечного жилищного кредитования: Постановление законодательного собрания Вологодской области № 652 от 25 ноября 1999 г.