

Инвестиционная политика государства в жилищной сфере как приоритет социальной безопасности

Малиева Ф.Г., доцент, кандидат экономических наук,
Российский университет кооперации, г. Мытищи, Московская область, Россия

Сулейманова М.Г., кандидат экономических наук, Дагестанский
государственный технический университет, г. Махачкала,
Республика Дагестан, Россия

Алексеева С.Г., доцент, кандидат экономических наук, Московский
политехнический университет, г. Москва, Россия

Аннотация. В работе рассматриваются приоритетные направления государственной инвестиционной политики в жилищной сфере, меры воздействия на рынок жилья посредством механизмов государственного регулирования, направленных на создание комфортной среды обитания для человека, которая позволяет удовлетворять жилищные потребности и обеспечивает высокое качество жизни в целом.

Ключевые слова: государственная инвестиционная политика, обеспеченность жильем, рынок жилья, доступность жилья, комфортная среда.

Investment policy of the state in the housing sector – priority of social security

Malieva F.G., Candidate of Economic sciences, Associate Professor,
ANO OVO of the Central Council of the Russian Federation «Russian University
of Cooperation», Mytischki, Russia

Suleymanova M.G., Candidate of Economic sciences, Dagestan State Technical
University, Makhachkala, Dagestan, Russia

Alekseeva S.G., Candidate of Economic sciences, Associate Professor, Moscow
Polytechnic University, Moscow, Russia

Annotation. The paper considers the priority directions of the state investment policy in the housing sector, measures of influence on the housing market through state regulation mechanisms aimed at creating a comfortable living environment for humans, which allows satisfying housing needs and ensures a high quality of life in general.

Keywords: state investment policy, housing provision, housing market, housing affordability, comfortable environment.

В настоящее время государственная инвестиционная политика в жилищной сфере направлена на достижение стратегической цели, а именно, создание комфортной среды проживания и жизнедеятельности для людей, позволяющая, прежде всего, удовлетворять их потребности в жилье, а также обеспечить достойный уровень жизни.

Приоритетами государственной политики в жилищной сфере, направленными на достижение стратегической цели, являются:

- уменьшение цены 1 кв.м. жилья путем увеличения объемов ввода в действие жилья эконом класса;
- поддержка категорий граждан, нуждающихся в улучшении условий проживания, но не имеющих возможности накопить средства на покупку жилья по рыночным ценам;
- совершенствование условий приобретения жилья на рынке, в том числе с помощью ипотечного кредитования;
- повышение качества жилищного фонда, улучшение комфортности условий проживания.

Основными аспектами государственной инвестиционной политики являются следующие направления реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России»:

- стимулирование развития жилищного строительства;
- поддержка платежеспособного спроса на жилье молодых семей, молодых ученых и семей, имеющих трех и более детей;

– соблюдение обязательств государства по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

Главным инструментом реализации нацпроекта является ФЦП «Жилище». В ней предлагаются два показателя, определяющие уровень доступности жилья. Первый – это коэффициент доступности жилья (КДЖ) как соотношение среднерыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв.м к среднегодовому совокупному доходу семьи, состоящей из 3-х человек. Он показывает, за сколько лет семья сможет накопить необходимую сумму средств на покупку квартиры. Второй – это коэффициент, определяющий долю семей, располагающих собственными или заемными денежными средствами для покупки стандартного жилья.

В соответствии с параметрами ФЦП «Жилище» планируется, что первый коэффициент должен достичь значения 3 и будет означать, что стоимость стандартной квартиры эквивалентна среднегодовому доходу семьи за три года, а второй - 30%, то есть для 30% семей покупка стандартного жилья доступна будет с помощью собственных и заемных средств.

На доступность приобретения жилья, в первую очередь, влияют доходы населения, так как семья с высоким доходом может быстрее накопить денежные средства для покупки жилья, а также легко получит ипотечный кредит. При росте доходов населения увеличивается платежеспособный спрос на жилье, а это, в свою очередь, приводит к превышению спроса над предложением и росту цен на рынке жилья, т.е. изменение доходов населения оказывает заметное влияние на уровень цен на жилье (рисунок 1).

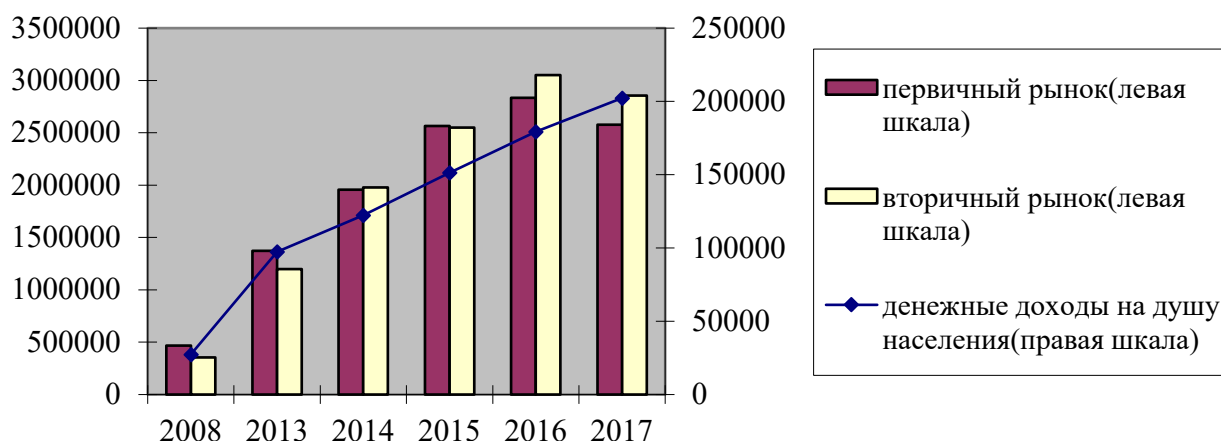


Рис. 1 – Стоимость 1 кв.м. жилья на первичном и вторичном рынках и денежные доходы на душу населения за 2008-2017г.г., руб. *

*** Источник: Регионы России. Социально-экономические показатели. 2018: Р32. Стат. сб. / Росстат. – М., 2018. – 996 с.**

Показатель «коэффициент доступности жилья» – это соотношение медианной стоимости жилья и медианного дохода семьи за год.

Величина такого показателя равна числу лет, в течение которых семья в состоянии накопить денежные средства на жилье с учетом того, что на ее покупку будут откладываться все доходы семьи. К тому же в зарубежных странах для расчета КДЖ используют показатели медианная рыночная цена жилья и медианный годовой доход семьи.

В Российской Федерации данные по медианному доходу и медианным ценам на жилье отсутствуют и КДЖ определяют на основании методики ФЦП «Жилище» с применением значений следующих показателей: средней цены 1 кв.м жилья, среднедушевых денежных доходов семьи из трех человек (двое взрослых и ребенок), и соответствующего данному размеру семьи социального стандарта площади жилья – 54 кв.м.

Вместе с тем, КДЖ не учитывает потребительских расходов семьи, что крайне важно, но на практике совершенно нереально. В этой связи предлагается для получения наиболее объективных показателей расчет КДЖ проводить и с учётом потребительских расходов. В таблице 1 по данным 2017г. представлены результаты расчетов КДЖ по субъектам РФ.

Коэффициент доступности жилья по субъектам РФ (2017г.)

	Средняя цена жилья за 1кв.м. (на вторичном рынке), руб.	Стои- мость жилья (на вторичном рынке), руб.	Средне- душе- вые доходы семьи/в год, руб.	Средне- душевые потреби- тельские расходы семьи/в год, руб.	КДЖ без учета потреби- тельских расходов	КДЖ с учетом потреби- тельских расходов
Российская Федерация	52895	2856330	404568	281208	7	23,1
Белгородская обл.	36820	1988335	338807	218855	5,8	16,5
Брянская обл.	30912	1669300	273695	193895	6,1	20,8
Владимирская обл.	33985	1835243	262655	172631	6,98	20,38
Воронежская обл.	34006	1836377	281473	196105	6,52	21,4
Ивановская обл.	29727	1605368	224232	151416	7,12	22,11
Калужская обл.	52297	2824093	324217	223273	8,71	28,1
Костромская обл.	33229	1794421	250609	154967	7,16	18,76
Курская обл.	28417	1534573	303215	201529	5,06	15,09
Липецкая обл.	31435	1697545	352463	230495	4,82	13,91
Московская обл.	62343	3366577	498097	343729	6,72	21,82
Орловская обл.	27046	1460431	255841	172295	5,70	17,6
Рязанская обл.	34962	1888003	289057	197497	6,53	20,7
Смоленская обл.	28913	1561196	310058	217850	5,4	16,93
Тамбовская обл.	29266	1580312	289850	212953	5,54	20,6
Тверская обл.	42651	2303207	292922	214654	7,8	29,3
Тульская обл.	37270	2012525	320615	214559	6,31	19,1
Ярославская обл.	37237	2010745	314665	199127	6,5	17,3
г. Москва	158916	8581409	1005383	678745	8,5	26,2
Республика Карелия	40699	2197693	323761	207217	6,9	18,9
Республика Коми	39580	2137481	483002	311230	4,41	12,42
Архангельская обл.	36496	1970732	413230	251470	4,76	12,2
в т.ч.: Ненецкий АО	58665	3167857	1170049	315769	2,71	3,71
Вологодская обл.	36462	1968842	291242	1722002	6,82	16,52
Калининградская обл.	37330	2015873	350591	248639	5,69	19,79
Ленинградская обл.	46750	2524553	313319	209663	7,98	24,39
Мурманская обл.	28490	1538405	507671	324887	3,0	8,3
Новгородская обл.	34882	1883575	319897	229993	5,91	20,91
Псковская обл.	31014	1674703	272137	202753	6,21	24,1
г. Санкт-Петербург	84194	4546529	531191	390143	8,49	32,19
Республика Адыгея	26682	1440775	251233	173761	5,71	18,61
Республика Дагестан	36754	1984769	331343	260207	5,99	27,90
Республика Ингушетия	18085	976537	153601	54793	6,41	9,91
Кабардино-Балкарская Республика	38166	2060911	229969	154801	9,2	27,41
Республика Калмыкия	23014	1242703	170329	82561	7,3	14
Карачаево-Черкесская Республика	27201	1468907	243527	153239	6,0	16,2
Республика Северная Осетия-Алания	23644	1276829	242303	171647	5,2	18,0
Чеченская Республика	18809	1015633	-	-	-	-
Краснодарский кр.	53716	2900611	331562	289202	8,71	68,6
Ставропольский кр.	33985	1835137	275065	227017	6,8	38,1
Астраханская обл.	30914	1669409	312551	216887	5,2	17,3
Волгоградская обл.	38948	2103245	302231	224279	6,89	27,0
Ростовская обл.	45828	2474659	309361	241585	8,0	36,6
Республика Башкортостан	36814	1987903	386305	305593	5,0	24,7

Республика Марий Эл	28886	1559897	221039	157631	7,0	24,5
Республика Мордовия	30102	1625561	233663	143927	6,88	18,0
Республика Татарстан	33168	1791125	380591	233663	4,65	19,56
Удмуртская Республика	32491	1754462	264265	175226	6,61	19,8
Чувашская Республика	28872	1558982	225722	160370	7	24
Пермский кр.	30692	1657315	421729	286921	4	12,4
Кировская обл.	33097	1787291	262271	166847	6,7	18,6
Нижегородская обл.	40730	2199473	346655	242063	6,2	21,0
Оренбургская обл.	34400	1857653	278111	182471	6,6	19,3
Пензенская обл.	35029	1891513	277345	194233	6,81	22,6
Самарская обл.	49196	2656531	437233	322753	6,0	23,3
Саратовская обл.	30880	1667573	247991	168863	6,6	21,0
Ульяновская обл.	29557	1596131	258479	178439	6,15	19,8
Курганская обл.	31819	1718279	304559	211127	5,55	18,35
Свердловская обл.	43338	2340199	461857	333985	5,0	18,4
Тюменская обл.	45958	2481679	661273	413929	3,75	10,0
Ямало-Ненецкий АО	49486	2672191	774313	498169	3,41	9,69
Челябинская обл.	28320	1529333	933600	249935	1,55	2,15
Республика Алтай	39781	2148121	259513	130297	8,31	16,62
Республика Бурятия	28740	1551907	312265	205849	5,0	14,6
Республика Тыва	32035	1729943	233711	86447	7,3	11,6
Республика Хакасия	27223	1469989	276745	141457	5,3	10,10
Алтайский кр.	27827	1502710	230663	168960	6,5	24,3
Забайкальский кр.	40020	2161133	302183	194065	7,1	20,0
Красноярский кр.	30946	1671137	397679	254687	4,15	11,7
Иркутская обл.	35595	1922077	324265	202537	5,9	15,8
Кемеровская обл.	31888	1721897	323280	215063	5,32	16
Новосибирская обл.	48059	2595239	361415	268847	7,21	28,0
Омская обл.	31200	1684853	331535	220847	5,0	15,1
Томская обл.	39300	2122200	330623	216911	6,3	18,5
Республика Саха (Якутия)	46869	2530873	510697	314377	5	13
Камчатский кр.	36187	1954045	541945	281737	3,7	7,5
Приморский кр.	50430	2723220	363360	244175	7,52	22,81
Хабаровский кр.	41520	2242135	457705	294745	4,91	13,8
Амурская обл.	36735	1983745	306047	191159	6,6	17,4
Магаданская обл.	29504	1593163	579960	290975	2,71	5,5
Сахалинская обл.	63651	3437207	661847	453527	5,20	16,50
Еврейская АО	26999	1457893	313489	192865	4,7	12,0
Чукотский АО	-	-	841895	307895	-	-

Такой коэффициент доступности жилья определяет лишь один из факторов доступности жилья – соотношение цен на рынке жилья и уровня доходов населения. На основании этого в мировой практике нормальными можно считать значения КДЖ, которые не превышает 3-5 лет. Названному диапазону в 2017 г. (КДЖ без потребительских расходов) соответствовали показатели в 20 субъектах Российской Федерации, из которых в четырех регионах для приобретения жилья семье из трех человек надо было копить средства менее трех лет. В 58 регионах жилье было менее доступно, так как период накопления составлял более пяти

лет. При расчете КДЖ с учетом потребительских расходов только 2 субъекта РФ имеют показатель менее 5 лет (Челябинская обл. - 2,15 и Ненецкий АО - 3,71).

За период с 2000 г. по 2018 г. обеспеченность площадью жилых помещений граждан России увеличилась с 19,2 до 22,4 кв. м (таблица 2).

Таблица 2

Обеспеченность площадью жилых помещений в расчете на одного жителя, по субъектам РФ* (квadratных метров)

	2000	2005	2014	2015	2016	2017
Российская Федерация	19,2	20,9	21,3	21,5	22,0	22,4
СКФО	14,3	15,6	16,4	16,6	17,1	17,8
Республика Дагестан	14,9	15,9	16,2	16,2	16,5	16,8
Республика Ингушетия	6,9	10,6	10,7	11,0	10,9	10,9
Кабардино-Балкарская Республика	14,8	16,3	16,4	16,6	16,9	17,1
Республика Сев. Осетия-Алания	19,5	25,5	25,7	25,8	26,1	26,2
Карачаево-Черкесская Республика	18,2	18,9	19,2	19,7	20,1	20,5
Чеченская Республика	-	-	4,1	1,9	6,2	10,5
Ставропольский край	18,0	19,8	20,2	20,6	21,2	21,4

*Источник: Регионы России. Социально-экономические показатели. 2018: Р32 Стат. сб. / Росстат. – М., 2018. – 996 с.

В субъектах СКФО величина этого показателя существенно отстает от среднероссийского уровня (составляет 17,8 кв.м). Во многом это обусловлено высоким уровнем прироста населения и низким уровнем развития экономики в ряде республик этого региона. Так в РД на одного человека приходится в среднем 16,8 кв. м жилой площади, что существенно ниже среднероссийских и северокавказских показателей. При этом в сельской местности на 1 человека приходится 18,7 кв. м, в городской 13,5 кв. м жилой площади. Уровень обеспеченности жильем в городах свидетельствует об их перенаселении и сложных жилищных условиях.

К основным причинам недостаточной жилищной обеспеченности большинства субъектов данного региона можно отнести низкий исходный уровень их социально-экономического развития, включая доходы населения, высокую рождаемость в национальных территориальных образованиях, а также, как правило, низкий уровень организации строительства.

Среднеевропейским стандартом по уровню обеспеченности жилья считается примерно 35-45 кв. м на жителя. На передовых позициях по этому показателю находятся США и Норвегия, где на одного жителя приходится порядка 65 и 75 кв.м. соответственно. По оценкам экспертов, даже при самых высоких темпах строительства жилья (1000 кв. м на 1000 жителей в год), в России для достижения таких результатов потребуется не менее 40-50 лет, а при более реалистичных темпах (400 кв. м на 1000 жителей в год) – соответственно от 120 до 150 лет. Кроме того, Россия значительно отстает от многих развитых стран и по количеству комнат, которые занимает семья (таблица 3).

Таблица 3

**Распределение жилых помещений по числу комнат
(по странам «Группы восьми»)***

	Год	Жилищный фонд, млн. жилых помещений	из него жилые помещения с числом комнат, %		
			Менее 3	3-5	6 и более
Германия	2017	39,5	8,2	70,5	21,0
Италия	2017	19,6	8,5	76,0	15,2
Канада	2017	11,5	2,3	40,1	57,7
Российская Федерация	2017	59,0	63,4	36,6	...
Великобритания	2017	26,2
Соединенные Штаты Америки	2017	105,7	1,4	48,5	50,5
Франция	2017	24,6	18,4	65,4	16,2
Япония	2017	44,0

*Источники: «Группа восьми» в цифрах. 2018. Стат.сб./Росстат.- М., 2018, с.57; Россия и страны - члены ЕС. 2018.: Стат.сб./ Росстат. - М., 2018, с.99.

Из приведенных в таблице 2 данных видно, что жилых помещений из 1-2 комнат в России – 63,4%, когда в США их насчитывается всего 1,4%, в Канаде – 2,3%, в Германии 8,2%, в Италии 8,5% и во Франции – 18,4%.

Важной оценкой обеспеченности населения жильем является его качество. Исходя из этого, нужно отметить, что по благоустройству жилищного фонда, а именно по степени обеспеченности населения такими коммунальными услугами как наличие водопровода (77,3%), ванны или душа (66,5%), канализации (73,3%) Российская Федерация занимает самое последнее место среди стран «Группы восьми», тогда как в этих странах эти же показатели приближаются к 100%.

В таблице 4 приведены сведения о состоянии благоустройства жилищного фонда в России и субъектах СКФО, наглядно демонстрирующие недостаточный уровень его комфортности.

Таблица 4

**Благоустройство жилищного фонда по РФ и субъектам СКФО в 2017г.*
(в процентах)**

	Удельный вес общей площади, оборудованной						
	водо-проводом	водоотведе-нием (канализаци-ей)	отоп-лением	ваннами (душем)	газом (сетевым, сжижен-ным)	горячим водос-набже-нием	Наполь-ными электро-плитами
Российская Федерация	77,3	73,3	82,6	66,5	69,2	64,6	18,5
СКФО: Республика Дагестан	55,2	43,8	61,6	37,0	84,7	31,0	3,4
Республика Ингушетия	96,8	76,1	99,1	79,5	100	76,4	-
Кабардино-Балкарская Республика	88,8	77,8	91,3	75,4	94,7	74,2	2,5
Республика Северная Осетия-Алания	97,3	96,3	92,5	89,5	96,8	89,7	2,3
Карачаево-Черкесская Республика	74,6	57,8	70,7	52,6	85,3	46,4	1,5
Чеченская Республика	81,1	74,7	90,0	35,9	88,1	42,8	-
Ставрополь-ский край	79,8	75,2	86,4	67,9	90,5	65,9	4,2

* Источник: Регионы России. Социально-экономические показатели. 2018: Р32 Стат. сб. / Росстат. – М., 2018. – 996 с.

Проблему улучшения благоустройства жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг на рыночной основе должна решить реформа жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Однако слабое научное, организационное и финансовое обеспечение реформы, недостаточная ответственность органов управления различных уровней за ее проведение пока сводит эту реформу в основном к безудержному повышению тарифов.

Одной из важнейших характеристик жилищной обеспеченности является наличие ветхого и аварийного жилищного фонда. По данным статистики, ветхое и аварийное жилье в общей площади жилищного фонда составляет около 3,1% (таблица 5).

**Ветхий и аварийный жилищный фонд по субъектам
Российской Федерации в 2017 г.***

	Ветхий и аварийный жилищный фонд, тыс. м ²	в том числе		Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, процентов	в том числе удельный вес	
		ветхий жилищный фонд	аварийный жилищный фонд		ветхого жилищного фонда	аварийного жилищного фонда
Российская Федерация	99518,8	80081,2	19437,7	3,1	2,5	0,6
СКФО:						
Республика Дагестан	9231,0	7990,5	1240,5	20,1	17,4	2,7
Республика Ингушетия	1171,1	767,7	403,4	20,8	13,6	7,2
Кабардино-Балкарская Республика	362,9	296,3	66,6	2,4	2,0	0,4
Республика Северная Осетия-Алания	466,9	259,3	207,6	2,5	1,4	1,1
Карачаево-Черкесская Республика	133,1	75,4	57,7	1,5	0,9	0,6
Чеченская Республика	59,7	59,7	-	0,4	0,4	-
Ставропольский край	456,9	348,2	108,7	0,8	0,6	0,2

*Источник: Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. 2018: Стат.сб./ Росстат. – М., 2018. – 326 с.

Учитывая большие объемы жилищного фонда, непригодного для постоянного проживания граждан, низкий уровень финансовых ресурсов государства и муниципальных образований, а также доходов населения, потребуется длительный период для решения проблемы соответствующего переселения граждан. Суммарная площадь такого фонда в 2017 г. в 1,7 раза превышала объемы ввода в действие жилых домов в Российской Федерации за счет всех источников финансирования.

Размещение ветхих и аварийных жилищ на территории страны очень неравномерно. Самый большой объем расположен на территории Республики Ингушетия и Республики Дагестан (20,8% и 20,1% всего жилищного фонда), минимум – в Москве и Краснодарском крае (0,3% и 0,4% соответственно). Распределение этого фонда по структуре жилых зданий и формам собственности имеет общие закономерности для большинства регионов страны.

В последние два десятилетия ежегодно сокращаются объемы капитального ремонта жилья, а средний износ основных фондов сетей и сооружений коммунальной инфраструктуры достигает свыше 60%, тогда как объемы ввода этих фондов постоянно снижаются. По мнению специалистов уже в ближайшие годы это приведет к возникновению крупномасштабных техногенных катастроф. В свою очередь, это способствует росту количества жилья с непригодными условиями для проживания и ежегодному выводу из эксплуатации жилищного фонда, что в пять раз ниже установленных нормативов (таблица 6).

Таблица 6

**Соотношение объема ветхого и аварийного жилищного фонда
и ежегодного ввода жилья***

Годы	Ввод жилья, млн.кв.м	Ветхий и аварийный, млн.кв. м	Ввод жилья 2004=100%	Ветхий и аварийный жилфонд	Отношение объема ветхого и аварийного жилфонда к вводу жилья
2004	34.3	40.3	100	100	1.2
2005	32.7	42.4	95.3	105.2	1.3
2006	30.7	45.6	89.5	113.2	1.5
2007	32.0	49.6	93.3	123.1	1.6
2008	30.3	65.6	88.3	162.8	2.2
2009	31.7	87.9	92.4	218.1	2.8
2010	33.8	87.4	98.5	216.9	2.6
2011	36.4	91.6	106.1	227.3	2.5
2012	41.0	93.0	119.5	230.8	2.3
2013	43.6	94.6	127.1	234.7	2.2
2014	50.6	96.0	147.5	238.2	1.9
2015	61.0	99.1	177.8	245.9	1.6
2016	64,1	99,5	186,9	246,9	1,6
2017	59.8	99,5	148.4	246,9	1,7

*Источники: Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России.2018: Стат.сб./ Росстат. – М., 2018. – 326 с.

При сложившейся ситуации крайне необходимо увеличить объемы капитального ремонта жилья. Однако, статистика говорит о другом. Из общей площади жилья, введенного в 2017 году (без индивидуального), только 1,1% построен за счет реконструкции действующего ранее жилфонда. Несмотря на темпы роста строительства жилья в предкризисные годы, все еще не удастся добиться тех результатов, которых достигли в советский период, а именно максимума годового ввода жилья – 72,8 млн.кв.м. общей площади в 1987 г.

На сегодняшний день для обеспечения населения жильем и достижения поставленных Национальным проектом целей, в стране в среднем в год необходимо возводить не менее 1кв.м на жителя (или 1000 кв. м на 1000 жителей

в год), что привело бы к ежегодному обновлению жилищного фонда на 4%. К примеру, в 2017 году в среднем по стране этот показатель составлял 422 кв. м на 1000 жителей (наибольшие объемы ввода жилья в расчете на 1000 человек населения в 2017 году были в Московской области – 1255 кв.м).

Опыт экономически развитых стран показывает, что в большинстве случаев новые дома строятся на месте сносимых старых, что позволяет подключить уже существующую инфраструктуру и удешевляет стоимость строительства нового жилья, а также улучшает жилищные условия граждан, переселяемых из сносимого жилья. На региональном уровне страны такой метод не находит должного применения, так как в среднем по стране в год сносится всего лишь 2,7 процентов аварийного жилья, а в отдельных регионах вообще – 0,3-0,7 процентов.

Программа реновации в Москве была официально запущена еще в 2017 году, когда московские власти разработали предварительный план обновления столичного жилого фонда. В соответствии с этой программой был намечен снос ветхих и аварийных пятиэтажных «хрущевок», которые были построены в основном в период с 1957 по 1969 год. На данный момент график сноса домов по реновации охватывает период 2017-2020 годов, но в будущем он будет продлен и на более внушительный срок, вплоть до 2032 года и затронет другие регионы РФ

Жилищное строительство и рынок жилья не могут развиваться без накопления инвестиционных ресурсов в финансово-кредитных структурах и различных жилищных фондах.

В настоящее время в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье граждан России» предусматривается внедрение в практику новых форм жилищного финансирования и кредитования, которые сочетают методы рыночного (кредитование, элементы ипотеки) и прямого (льготы, субсидии) регулирования.

В рамках нацпроекта была поставлена задача увеличения объемов ввода жилья к 2020 г. в 2 раза (80 млн. кв.м.). При этом предполагается ипотечное

кредитование увеличить в 20 раз и довести его объем до 415 млрд. руб., а количество семей, способных самостоятельно приобрести жилье, в 3,2 раза.

С 1 января 2018г. вступила в действие программа государственного жилищного субсидирования, сроком до 2022г., согласно которой, государство компенсирует часть ипотеки, при покупке стандартной квартиры в новых многоэтажках, семьям, имеющим двух или трех детей. Льготная ставка должна составить 6%, проценты сверх указанного значения оплачивает государство. Средняя ставка в 2018 г. составила 10,5%, из которых 4,5% субсидируются из бюджета. На программу выделены 600 млрд.руб. Задачи программы: способствовать росту рождаемости в стране; увеличить объемы жилищного строительства; снизить цены на готовую жилищную площадь.

Приоритетом государства в сфере жилья является защита интересов дольщиков от действий недобросовестных застройщиков. С 1 июля 2019 г. в РФ долевое строительство будет ограничено рамками государственного регулирования. Введение эскроу-счетов преградит застройщику привлечение средств для текущего строительства, что значительно снизит риск мошенничества и злоупотребления со стороны строительных компаний. Только по завершении строительства и получении акта на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию банк перечислит денежные средства застройщику.

В перспективе двух-трех лет давление на строительный рынок усилится в связи с переходом застройщиков от долевого строительства к проектному финансированию. Поскольку средства дольщиков для девелоперов значительно дешевле банковских кредитов, новый механизм финансирования приведет к удорожанию построенных объектов и стоимости квадратного метра. Для конечных потребителей это будет своеобразной «ценой страховки» от потери внесенных за квартиру средств, которые будут храниться на специальных счетах в банке и которыми застройщик не сможет воспользоваться до окончания проекта.

При этом ограничением для банковского финансирования строительной отрасли станет высокий уровень просроченной задолженности, несмотря на

тенденцию к его снижению. За 2018 год объем просроченной задолженности предприятий, занимающихся строительством зданий и сооружений, сократился на 28%, а ее доля в портфеле составила 16% на 01.01.2019, что является самым низким показателем за последние два года. Однако доля просрочки в секторе пока значительно превышает докризисный уровень (10% на 01.01.2015).

Следует отметить, что снижения стоимости жилья как ключевой цели достигнуть, пока, не удастся. Но можно подвести промежуточные итоги реализации долгосрочной госпрограммы, а именно: возросла доля частного жилья; существенное развитие получило ипотечное кредитование; выросли масштабы жилищного строительства.

Библиографический список

1. Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации на 2013—2020 годы», от 30 ноября 2012 г. № 2227-р
2. Асаул Н.А. Теория и методология институциональных взаимодействий субъектов инвестиционно-строительного комплекса. – СПб.: Гуманистика, 2014.
3. Бабашкина А.М. Государственное регулирование национальной экономики: Учеб. Пособие. - М.: Финансы и статистика, 2018. - 480 с.
4. Вахмистров А.И. Функционирование системы инвестиционно-строительного комплекса в современных условиях. – СПб.: Стройиздат СПб., 2016.
5. [http:// info.minstroi.ru](http://info.minstroi.ru)

References

1. The state program «Ensuring Accessibility and Comfortable Residents and Utilities of Citizens of the Russian Federation for 2013–2020», dated November 30, 2012 № 2227-r.
2. Asaul N.A. Theory and methodology of institutional interactions of subjects of investment and construction complex. – SPb.: Humanism, 2014.

3. Babashkina A.M. State regulation of the national economy: Textbook. Allowance. – M.: Finance and Statistics, 2018. – 480 p.

4. Vakhmistrov A.I. The functioning of the investment and construction complex system in modern conditions. – SPb.: Stroyizdat SPb., 2016.

5. [http:// info.minstroy.ru](http://info.minstroy.ru)