

## **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»:

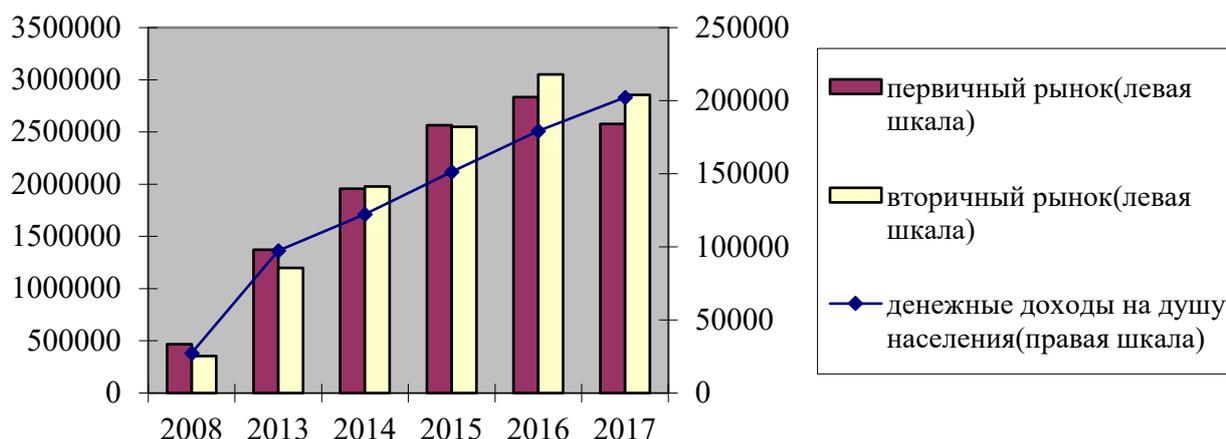
- стимулирование развития жилищного строительства;
- поддержка платежеспособного спроса на жилье молодых семей, молодых ученых и семей, имеющих трех и более детей;

– 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.

Таблица 1

## Коэффициент доступности жилья по субъектам РФ (2017г.)

|                                      | Средняя<br>цена<br>жилья за<br>1кв.м. (на<br>вторичном<br>рынке),<br>руб. | Стои-<br>мость<br>жилья<br>(на<br>вторичном<br>рынке),<br>руб. | Средне-<br>душе-<br>вые<br>доходы<br>семьи/в<br>год,<br>руб. | Средне-<br>душевые<br>потреби-<br>тельские<br>расходы<br>семьи/в<br>год, руб. | КДЖ<br>без учета<br>потреби-<br>тельских<br>расходов | КДЖ<br>с учетом<br>потреби-<br>тельских<br>расходов |
|--------------------------------------|---|--|--|---|--|---|
| <b>Российская Федерация</b>          | <b>52895</b>  | <b>2856330</b>   | <b>404568</b>  | <b>281208</b>   | <b>7</b>   | <b>23,1</b>   |
| 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  |
| <b>г. Москва</b>                     | <b>158916</b>   | <b>8581409</b>   | <b>1005383</b>   | <b>678745</b>   | <b>8,5</b>   | <b>26,2</b>   |
| 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   | <b>3,71</b>   |
| 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<br>Республика   | 38166   | 2060911  | 229969   | 154801  | 9,2  | 27,41   |
| Республика Калмыкия                  | 23014   | 1242703  | 170329   | 82561   | 7,3  | 14  |
| Карачаево-Черкесская<br>Республика   | 27201   | 1468907  | 243527   | 153239  | 6,0  | 16,2  |
| Республика Северная<br>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,<br>млн. жилых<br>помещений | из него жилые помещения с числом<br>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<br>Федерация      | 2017 | 59,0                                      | 63,4  | 36,6 | ...       |
| Великобритания               | 2017 | 26,2                                      | ...   | ...  | ...       |
| Соединенные Штаты<br>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:<br>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 <sup>2</sup> | 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 |
| <b>Российская Федерация</b>       | <b>99518,8</b>  | <b>80081,2</b>       | <b>19437,7</b>          | <b>3,1</b>   | <b>2,5</b>               | <b>0,6</b>                 |
| <b>СКФО:</b>                      |   |                      |                         |  |                          |                            |
| 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)