

**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(Н И У « Б е л Г У »)**

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ

КАФЕДРА ЭКОНОМИКИ И МОДЕЛИРОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ
ПРОЦЕССОВ

**ПОВЫШЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ КАК ПРИОРИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки 38.04.01 Экономика
заочной формы обучения, группы 09001686
Михайловой Оксаны Андреевны

Научный руководитель
доцент
Бондарева Я.Ю.

Рецензент
к.э.н., профессор кафедры
экономики и организации
производства БГТУ им. В.Г.
Шухова
Доможирова О.В.

БЕЛГОРОД 2019

АННОТАЦИЯ

Магистерская диссертация выполнена на 114 стр., включает 9 таблиц, 33 рисунка, список использованной литературы из 105 наименований, 2 приложения.

Ключевые слова: доступность жилья, региональное развитие, Белгородская область, аренда жилья, ипотечное кредитование.

Целью исследования является определение возможностей повышения доступности жилья в рамках государственной политики регионального развития на примере Белгородской области.

Объект исследования – система организационных и экономических механизмов обеспечения доступности жилья на региональном уровне.

Предметом исследования выступает процесс достижения доступности жилья как приоритета государственной политики регионального развития.

В ходе выполнения магистерской диссертации в качестве мер по повышению доступности жилья в области, было предложено создание фонда арендного жилья с использованием механизмов коллективных инвестиций, а именно – ЗПИФН.

Еще одним мероприятием, повышающим доступность жилья в Белгородской области, может стать разработка программы «Социальная ипотека».

Предложенные в работе мероприятия позволят улучшить жилищные условия граждан, в том числе молодых семей и семей, которые не имеют достаточного объема средств для выплаты первоначального взноса и т.д., сформировать благоприятную городскую среду, снизить маятниковую миграцию, сформировать надежный финансовый инструмент для привлечения средств населения.

ANNOTATION

The graduation work contains 114 pages, includes 9 tables, 33 figures, the list of the used literature from 105 names, 2 of the application.

Keywords: housing affordability, regional development, Belgorod region, housing rent, mortgage lending.

The aim of the study is to determine the possibilities of increasing the availability of housing in the framework of the state policy of regional development on the example of the Belgorod region.

The object of the study is the system of organizational and economic mechanisms of housing affordability at the regional level.

The subject of the study is the process of achieving housing affordability as a priority of the state policy of regional development.

During the implementation of the master's thesis as measures to improve the availability of housing in the region, it was proposed to create a rental housing Fund using collective investment mechanisms.

Another measure that increases the availability of housing in the Belgorod region may be the development of the program «Social mortgage».

The proposed activities will improve the living conditions of citizens, including young families and families who do not have sufficient funds to pay the down payment, etc., create a favorable urban environment, reduce the pendulum migration, to form a reliable financial instrument to attract funds of the population.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
Глава 1. Теоретико-методологические основы повышения доступности жилья как приоритет государственной политики регионального развития	8
1.1. Понятие, сущность и основные показатели доступности жилья	8
1.2. Методологические подходы к проблеме повышения доступности жилья	16
1.3. Отечественный и зарубежный опыт регулирования доступности жилья	24
Глава 2. Особенности государственной политики по повышению доступности жилья в Белгородской области	43
2.1. Тенденции жилищной политики в Белгородской области	43
2.2. Характеристика механизмов формирования доступности жилья в Белгородской области	52
2.3. Анализ динамики показателей доступности жилья в Белгородской области	63
Глава 3. Совершенствование подходов к повышению доступности жилья в Белгородской области	70
3.1. Прогнозирование доступности жилья в Белгородской области до 2025 года	70
3.2. Походы государственной региональной политики Белгородской области по повышению доступности жилья	79
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	96
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	99
ПРИЛОЖЕНИЯ	Ошибка! Закладка не определена.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Одной из физиологических потребностей человека является потребность в жилье (ст. 40 Конституции РФ), каждый имеет право на жилище. Обеспеченность жильем является фундаментальной потребностью человека, важнейшей социально-экономической характеристикой уровня развития страны и ее регионов, а также одним из основных индикаторов качества жизни населения. Исходя из этого, ключевой задачей государства в области жилищной политики является формирование условий, позволяющих повысить доступность жилья для граждан, что, в свою очередь, непосредственно влияет на динамику демографических показателей страны, рост ее населения.

В современных условиях жилищный вопрос в России для населения страны остается наиболее острым. Для большинства российских семей приоритетной задачей является улучшение жилищных условий. Главным фактором доступности жилья является его стоимость. Однако используя термин «доступность», следует иметь в виду не только возможность свободного приобретения, которая зависит от уровня платежеспособности населения, но и последующее содержание и обслуживание данного жилья, в которое входят затраты на текущий ремонт, налоговые отчисления, оплата коммунальных услуг.

В соответствии с Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 года №1662-р, приоритетом государственной жилищной политики является обеспечение населения доступным и качественным жильем, создание комфортной городской среды для человека и эффективного жилищно-коммунального хозяйства, формирование гибкой системы расселения населения, учитывающей многообразие региональных и национальных укладов жизни.

Стратегической целью государственной жилищной политики является обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения.

Актуальность исследования обусловлена тем, что жилищная проблема в Российской Федерации, в частности в Белгородской области, определяет необходимость дальнейшего внедрения системы адресной поддержки льготных категорий граждан, как неотъемлемой части стабилизации и осуществления структурных изменений в экономике.

Объект исследования – система организационных и экономических механизмов обеспечения доступности жилья на региональном уровне.

Предметом исследования выступает процесс достижения доступности жилья как приоритета государственной политики регионального развития.

Проблема исследования. Проблема повышения доступности и обеспечения населения жильем на региональном уровне встала остро перед российским государством в связи с переходом к рыночной экономике и превращению жилья в товарную категорию, особенно для граждан с низким и средним уровнем доходов.

Цель работы – определение возможностей повышения доступности жилья в рамках государственной политики регионального развития на примере Белгородской области.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи**:

- изучить теоретические аспекты понятия доступности жилья
- изучить методологические подходы к проблеме повышения доступности жилья;
- рассмотреть отечественный и зарубежный опыт регулирования доступности жилья;
- определить основные тенденции жилищной политики в Белгородской области;

- охарактеризовать механизмы формирования доступности жилья в Белгородской области;
- провести анализ динамики показателей доступности жилья в Белгородской области;
- провести прогнозирование доступности жилья в Белгородской области до 2025 года;
- определить возможные механизмы повышения доступности жилья государственной региональной политики Белгородской области.

Теоретико-методологическая основа исследования. Изучение российского рынка жилья и в частности доступности жилья наиболее глубоко представлено на основе работ отечественных авторов А.Н. Асаула, Л.Б. Леонова, Л.Р. Мустафина Г.М. Стерника, Е.Л. Филипповой, А.В. Сторожиловой, Г.И. Ткаченко, Р.М. Садыкова, Л.Ю. Руди, Л.Р. Мустафина, А.В. Мартыновой, А.Ю. Кулаковой, Д.И. Корольковой, а также зарубежных авторов В. Белла, Дж. Гэлбрейта, А. Тоффлера, Дж. Форрестера и др.

Эмпирической основой исследования послужили официальные статистические данные Федеральной службы государственной статистики, данные международных агентств и статистических служб.

Для обработки статистической отчетности применялись методы аналитических группировок, составления коэффициентов, сравнительный анализ.

Исходные материалы и методы научного исследования.

В процессе исследования использовались сравнительно-аналитические методы, методы группировки и классификации. Эти методики использовались в дополнении друг к другу. Основным при исследовании являлся комплексный подход, охватывающий качественный и количественный анализ проблем.

Научная новизна исследования определяется тем, что проведен комплексный анализ возможностей повышения доступности жилья как

приоритета государственной политики регионального развития, а также особенностей государственной политики по повышению доступности жилья в Белгородской области и разработаны возможные подходы к повышению доступности жилья.

Теоретическая значимость исследования заключается в определении и конкретизации теоретических положений и методологических подходов государственного регулирования доступности жилья в Российской Федерации.

Практическая значимость исследования определяется возможностью применения его результатов органами государственной региональной власти как в рамках разработки концепций социально-экономического развития Белгородской области, так и при формировании жилищной политики и жилищных программ на региональном уровне.

Защищаемые положения диссертации.

1. Доступность жилья является приоритетным направлением государственной политики регионального развития.
2. Повышение доступности жилья в Белгородской области является приоритетным направлением регионального развития.
3. Необходимо совершенствование подходов к повышению доступности жилья в Белгородской области.

Публикации и апробация. По теме магистерской диссертации опубликовано три работы. Результаты исследований представлены на международной научно-практической конференции «Пространственное развитие территорий» (Белгород, 2018).

Структура и объем работы. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений.

Глава 1. Теоретико-методологические основы повышения доступности жилья как приоритет государственной политики регионального развития

1.1. Понятие, сущность и основные показатели доступности жилья

Впервые термин «доступное жилье» (*Affordable Housing*) стали употреблять в США в 30-х гг. прошлого века. Его возникновение связано с мерами, принимаемыми правительством для решения проблемы острого дефицита жилья у населения, потерявшего работу в результате «Великой депрессии» [73, с. 70].

В отечественной экономической литературе в настоящее время встречается большое количество определений понятия «доступность жилья». Рассмотрим некоторые из них.

Л.Ю. Руди и Т.А. Тропникова, под доступностью жилья в общем виде понимают «возможность пользоваться им как предметом потребления независимо от способов его получения. Как экономическая категория «доступность жилья» выражает совокупность отношений между людьми по поводу удовлетворения потребности в жилье как в многофункциональном социально-экономическом благе на основе сложившихся форм жилищной собственности. Она по-разному проявляется в различных типах жилищных систем и имеет различную количественную оценку. В жилищной системе, основанной преимущественно на рыночных механизмах, где потребность в жилье приобретает форму жилищного спроса, доступность жилья определяется финансовыми возможностями населения купить его» [85, с. 158].

С точки зрения С. Баранова, «доступность или недоступность жилья определяется также возможностью приобрести жилье с помощью ипотечного кредита». О покупке без привлечения заемных денег речь может идти только при условии низкой инфляции и стабильных рыночных цен [28, с. 54].

Е. Скоморовский также считает, что «доступность жилья» представляет

собой «долю семей, которые способны купить недвижимость с привлечением ипотечного кредитования» [90, с. 128]. Другими словами, доступность жилья находится в зависимости не только от стоимости квартиры и уровня доходов семьи, но также и от стоимости кредитов и страхования, налогов на недвижимость и размера платы за жилищно-коммунальные услуги. При этом уровень ежемесячных выплат не должен выходить за пределы 25 % семейного бюджета.

З.Л. Гарипова, в свою очередь, говорит о том, что в таких трактовках доступность жилья характеризуется «как показатель, который отражает или покупательную способность граждан на рынке жилья, или количественную оценку времени, необходимого домохозяйству для приобретения жилья [39, с. 79]. Подобная трактовка понятия «доступность жилья» тоже имеет право на существование, так как помогает провести оценку результативности мероприятий, предусмотренных кредитной политикой.

По мнению М. Усенко и А. Лаптева, жилье можно назвать доступным, если семья может позволить его себе при условии, что в течение 20-25 лет сможет выплачивать ипотечный кредит, не ухудшая при этом свое экономическое положение и не отказывая себе в необходимых расходах. [99, с. 66].

На рисунке 1.1 рассмотренные трактовки понятия «доступности жилья» разделены на группы в соответствии с признаками, которые их объединяют (рис. 1.1).



Рис. 1.1. Признаки, определяющие доступность жилья
Источник: [99, с. 68].

Как показывает анализ, обеспечение доступности жилья осуществляется при помощи механизмов его приобретения – таким образом, чтобы человек, имеющий средний или невысокий уровень дохода все равно мог бы улучшить свои условия жизни.

Получается, что доступность жилья представляет собой одну из характеристик устройства экономической системы государства. Социалистическая система в принципе обладала абсолютной доступностью жилья за счет государственного обеспечения. Основными количественными характеристиками доступности были место в очереди и количество предложения жилья в данном регионе или субъекте региона [51, с. 69].

В результате перехода к рыночной экономике способы приобретения жилья заметно расширились. Однако для большинства категорий граждан жилье стало совершенно недоступным, т.е. современная экономическая система государства доступность жилья не учитывала.

Таким образом, решение проблемы обеспечения населения жильем зависит, прежде всего, от платежеспособности потребителей на рынке жилья, которую определяют соотношение и динамика уровня доходов населения, а также цены на жилье.

Как утверждают Л.Б. Леонова и В.С. Засухина, стоимость жилья – это главный фактор, который оказывает воздействие на доступность жилья. Но применяя понятие «доступность», нужно принять во внимание не только возможность свободной покупки, которая определяется уровнем платежеспособности граждан, но и дальнейшее обслуживание, содержание этого жилья. Сюда включаются затраты на текущий ремонт, отчисления налогового характера, плата за услуги жилищно-коммунального хозяйства [56, с. 110].

Доступность жилой недвижимости обусловлена платежеспособностью потребителей на рынке жилья. Платежеспособность потребителей выражена

динамикой и отношением цен на жилую недвижимость и уровня доходов населения. Отношение между стоимостью жилой недвижимости и доходами населения обуславливает доступность жилья и является основой расчета показателей доступности жилья [27, с. 17].

Чтобы оценить доступность жилья, в мире используются разные социальные индикаторы, в ряд которых входит также коэффициент доступности жилья. Больше всего информации о жилищных показателях в разных городах и странах имеется в крупной базе данных *Numbeo*. В рамках этой базы используются индексы [27, с. 36], представленные в таблице 1.1.

Для *Priceto Income Ratio* (коэффициента доступности) разработана шкала по категории доступности. Считается, что индикатором максимальной доступности является оптимальное значение коэффициента, равное 3-5 годам [23, с. 23].

Таблица 1.1

Основные показатели доступности жилья, используемые в мировой практике

Показатель	Сущность показателя	Как рассчитывается
1	2	3
Priceto Rent Ratio (валовый рентный мультипликатор)	Показывает предпочтение покупки либо аренды жилья	Отношение средней цены недвижимости к арендной ставке. Низкое значение предусматривает, что лучше приобрести, а не арендовать недвижимость, высокие значения – аренда более предпочтительна
Gross Rental Yield (ставка капитализации)	Показывает разрыв между стоимостью аренды и покупкой жилья	Отношение годовых чистых арендных платежей к стоимости жилья. Чем ниже данный показатель, тем выгоднее аренда жилья

Price to Income Ratio (коэффициент доступности)	Указывает на количество лет, требуемых для покупки недвижимости, если вся зарплата будет тратиться на оплату данного жилья	Главный параметр, который указывает на доступность приобретения покупки недвижимости. Определяется как отношение средней цены на квартиру к среднему годовому доходу семьи. Чтобы рассчитать расчет чистого располагаемого дохода, применяется следующая формула: $1,5 * \text{средняя заработная плата}$. По иностранным меркам, средний размер жилья на семью составляет 90 м ² . В нашей стране – это 54 м ²
Mortgage as Percentage of Income (доля ипотечного платежа в доходе семьи)	Отражает долю ежемесячного ипотечного платежа в доходах семьи	Отношение фактического ежемесячного размера ипотеки к доходу домохозяйства. В расчетах применяется стопроцентная ипотека на 20 лет для приобретения жилья площадью 90 м ² . Снижение этого параметра указывает на положительную динамику
Loan Affordability Index (коэффициент доступности ипотечного кредита)	Показывает возможность покупки жилья при текущем уровне заработной платы	Индекс, обратный предыдущему. Если же параметр больше 1, то размер средней зарплаты – больше, чем платежи по ипотеке

Источник: [56, с. 110].

Расчет оценки доступности жилья для населения определяется по необходимым трем показателям:

- индекс доступности жилья ООН-ХАБИТАТ;
- индекс доступности жилья ООН-ХАБИТАТ с учетом потребительских расходов;
- оценка доступности ипотечного жилищного кредитования.

Расчет индекса доступности жилой недвижимости ООН-ХАБИТАТ вычисляется, как отношение стоимости приобретенной квартиры к доходам семьи. Значения индекса является равным количеству лет, нужных среднестатистической семье для накопления желаемой суммы на покупку квартиры, при том условии, что все полученные доходы всех членов семьи будут направляться на достижение поставленной задачи [34, с. 119].

Индекс доступности жилой недвижимости определяется по следующим формулам:

$$I_D = \frac{C}{D}; \quad (1.1)$$

$$I_D = \frac{C_{\text{кв.м}} \cdot S}{D}; \quad (1.2)$$

$$I_D = \frac{C_{\text{кв.м}} \cdot S_{\text{чел}} \cdot N}{D_{\text{чел}}^M \cdot N \cdot 12}, \quad (1.3)$$

где C – цена квартиры, руб.;

D – общий годовой доход всех членов семьи, руб.;

$C_{\text{кв.м}}$ – стоимость 1 кв. м жилья, руб./кв. м;

S – площадь приобретенной квартиры, кв. м;

$S_{\text{чел}}$ – желаемая площадь жилья на одного человека, кв. м;

N – количество членов семьи, чел.;

$D_{\text{чел}}$ – доход на одного члена семьи в месяц, руб./чел.

Индекс доступности жилья ООН-ХАБИТАТ с учетом расходов отражает количество лет, необходимых среднестатистической семье, чтобы накопить определенную сумму на покупку среднестатистической квартиры, при условии, что в семье часть доходов направляется на необходимые расходы.

Индекс доступности жилья с учетом потребительских расходов определяется по следующим формулам:

$$I_D^P = \frac{C}{D-P}; \quad (1.4)$$

$$I_D^P = \frac{C_{\text{кв.м}} \cdot S}{D-P}; \quad (1.5)$$

$$I_D^P = \frac{C_{\text{кв.м}} \cdot S_{\text{чел}} \cdot N}{(D_{\text{чел}}^M - P_{\text{чел}}^M) N \cdot 12}, \quad (1.6)$$

где $I_{\text{рд}}$ – индекс доступности жилья с учетом потребительских расходов, лет;

$P_{\text{чел}}$ – потребительские расходы на одного человека в месяц, руб./чел.

Снижение значений индексов доступности свидетельствует о повышении доступности жилья для населения и увеличении платежеспособности домохозяйств на рынке жилой недвижимости [19, с. 56].

В практическом плане доступность жилья в РФ прочно ассоциируется с осуществлением приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и главным инструментом его реализации – федеральной целевой программой «Жилище». Согласно данной программе доступность жилья оценивается коэффициентом доступности, который является расчетной величиной, методика вычисления которого обычно сводится к расчету количества лет, необходимого для покрытия полной стоимости стандартной квартиры совокупным доходом стандартной семьи (из трех человек).

На основании методики, которая применяется при расчете индекса доступности жилья в Федеральной целевой программе «Жилище», а также на основании жилищной политики Правительства РФ, устанавливается количество лет, которые нужны среднестатистической семье для накопления средств на покупку среднестатистического жилья. При этом должно соблюдаться условие: все доходы от домохозяйства направляются на указанные цели [85, с. 161]. Эта методика напоминает методику ООН-ХАБИТАТ.

Однако, в отличие от нее, учитывается, что домохозяйство состоит с 3-х человек, а площадь квартиры – 54 м².

Социальное расслоение населения обязывает выделять понятия социальной и коммерческой доступности жилья. Параметр коммерческой доступности жилья – способность домохозяйства выплатить при оформлении долгосрочного кредита первоначальный взнос. Его размер составляет 30% от цены купленной квартиры. Далее нужно осуществлять платежи, которые не будут превышать 35% общего дохода семьи.

Понятие «социальная доступность жилья» касательно той части домохозяйств, у которой по причине низкого уровня доходов, возникает

несоответствие между принятым минимальным стандартом проживания, минимальным жилищным стандартом, а также реальными условиями проживания. Параметры социальной доступности характеризуют возможность получать бесплатное или частично бесплатное жилье. Они могут выражаться в процентах – от количества очередников, которые получают бесплатное жилье – в течение года (или общим количеством людей, которые состоят в очереди на получение бесплатного жилья) [35, с. 12].

Рынком доступного жилья называется комплекс экономических механизмов, который помогает наращивать объемы воспроизводства объектов доступного жилья, его адресному потреблению, дифференциации, а также по поддержке жилищно-коммунальной инфраструктуры в должном состоянии на основании применения главных производственных факторов (труд, земля, капитал).

В условиях нашей страны по-новому встает вопрос касательно роли и места рынка доступной жилой недвижимости в системе национальной экономике. Актуальным становится фактор доступности жилья для малообеспеченных граждан (в том числе и для среднеобеспеченных лиц).

Развитие рынка доступной жилой недвижимости позволит обеспечить не только решение острой социальной проблемы, но и даст возможность интенсифицировать, увеличить степень эффективности всей системы национальной экономики как в России в целом, так и на уровне регионов [25, с. 635].

Важным ориентиром для органов власти как федерального, так и регионального уровня рост качества жизни населения. В настоящее время положение удовлетворенности, обеспеченности жильем в большом городе показывает следующее: несмотря на достаточную обеспеченность своим жильем, развитие его качественных параметров имеет особый потенциал. Качество жилья, обеспеченность жильем – это ряд параметров, которые указывают на материальный успех конкретной семьи или человека [50, с. 56].

Таким образом, под доступностью жилья понимается сложный многогранный индикатор, который не только отражает развитие рыночных реформ в жилищной сфере, их социальную направленность, но и связан с реализацией экономических механизмов, выступающих в качестве приоритета государственной политики регионального развития.

В настоящее время коэффициент доступности жилья является основным показателем состояния рынка жилья – с позиции возможной покупки квартир населением. Он определяется с помощью сопоставления доходов граждан с рыночными ценами на жилье, показывает, сколько нужно будет среднестатистической семье для покупки недвижимости при уровне доходов, которые имеются у нее.

1.2. Методологические подходы к проблеме повышения доступности жилья

В России непрерывно ведутся работы по формированию методологической и законодательной базы для регулирования вопросов, связанных с жилищным строительством и жилищно-коммунальным хозяйством.

Законодательство в сфере недвижимости представляет собой систему законов и иных нормативных правовых актов, устанавливающих, изменяющих или отменяющих соответствующие правовые нормы.

Конституция Российской Федерации выступает правовой основой всего российского законодательства. В соответствии с ней в России решаются все вопросы по жилищному и гражданскому законодательству.

Согласно Конституции, жилищное законодательство является предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ, таким образом, жилищные отношения могут быть урегулированы как актами Российской Федерации, так и актами её субъектов (рис. 1.2).



Рис. 1.2. Уровни регулирования жилищных отношений

Источник: [18, с. 28]

Источники права в сфере недвижимости в общем виде можно классифицировать следующим образом:

- федеральные законы и иные принятые в соответствии с ними нормативно-правовые акты;
- законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации (рис. 1.3).

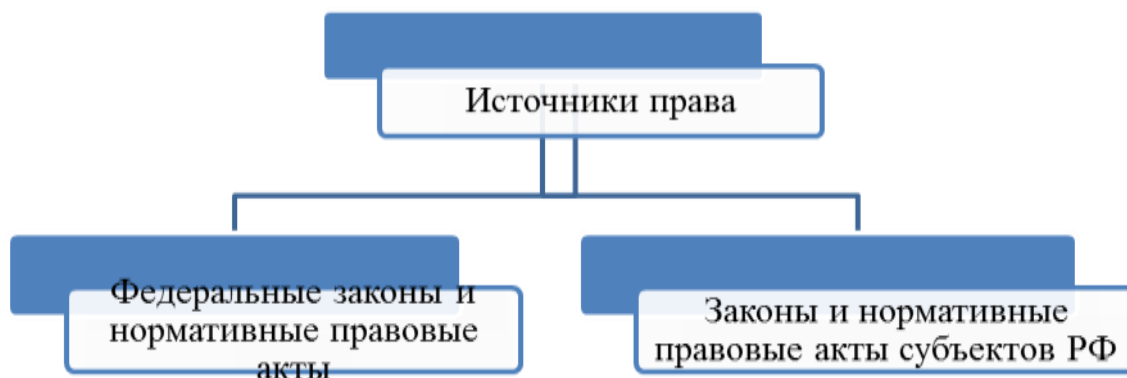


Рис. 1.3. Источники права в сфере недвижимости

Источник: [18, с. 28]

На сегодняшний день применяется целый перечень нормативно-правовых актов, нацеленных на решение проблем в сфере жилищного строительства:

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

Федеральный закон от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и

повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Письмо Минстроя России от 02.02.2015 № 2233-НА/06 «Методические указания о приведении нормативных правовых актов в соответствии с исчерпывающим перечнем процедур в сфере жилищного строительства», утв. Постановлением Правительства РФ от 30.04.2014 № 403;

Постановление Правительства РФ от 07.11.2005 № 656 «Об утверждении Положения об установлении мер по недопущению возникновения конфликта интересов в сфере накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»;

Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»;

Распоряжение Правительства РФ от 13.01.2016 № 4-р «Об утверждении плана мероприятий, направленных на обеспечение устойчивого развития сферы жилищного строительства в 2016 году».

Эти и многие другие нормативно-правовые акты преследуют одну цель – урегулирование вопросов, связанных с жилищным строительством и жилищно-коммунальным хозяйством для поддержания благоприятной социальной обстановки.

Для определения основ государственного регулирования рынка необходимо определить, чем является государственное воздействие на экономику, выявить функции государственного вмешательства при защите общественных интересов, классифицировать методы и формы государственного вмешательства.

Рынок жилой недвижимости, как и любая хозяйственная система на уровне макроэкономики, необходимо государственное регулирование протекающих процессов. В рыночных условиях данная необходимость в

первую очередь проявляется в защите общественных интересов, которые проявляются в ряде функций:

- формирование государственного бюджета страны;
- достижение приоритетов экономического и социального развития;
- предотвращение монополизма на рынке;
- обеспечение занятости населения [59, с. 739].

Государственное воздействие на экономику – целенаправленная правовая деятельность государства, направленная на реализацию государственной экономической политики. Однако государственное воздействие должно иметь определенные пределы для экономик рыночного и смешанного типа. Эти пределы следует устанавливать на таком уровне, чтобы поддерживать существование интереса к реализуемой на рынке законной предпринимательской деятельности и снизить вероятность образования теневого сектора, в том числе вывод капитала за границу.

Вмешательство государства как в экономику в целом, так и в ее структурные подсистемы, возможно различными методами, поддающихся ряду классификаций.

Первая классификация методов и форм государственного вмешательства выделяет следующие составляющие, в совокупности, обуславливающие формирование условий для воплощения предпринимательской инициативы:

- стимулирования спроса на отдельные виды продукции (в том числе работ и услуг);
- стимулирования предложения на отдельных видах рынка;
- государственную собственность на факторы производства [32, с. 61].

Таким образом, данный подход в полной мере отвечает идеологии предпринимательства.

Второй подход классификации государственного вмешательства в функционировании экономики можно описать как экономико-правовой, где вмешательство отождествляется с регулированием. Здесь государственное

регулирование с правовой точки зрения означает практическую реализацию функций всех ветвей власти. В рамках данного подхода выделяются следующие критерии:

1. Уровень регулирования (федеральный, региональный).
2. Отношения между государственными органами и хозяйствующими субъектами (субординация, координация) и формами собственности, на базе которых осуществляется функционирование хозяйствующих субъектов (регулирование в государственном секторе экономики, общее правовое регулирование) [24, с. 36].

Государство в государственном секторе экономики функционирует в качестве собственника, управляющего имуществом. При общем государственном регулировании все хозяйствующие субъекты должны соблюдать единые правила поведения на рынке. Это проверяется компетентными государственными органами через лицензирование, ведение бухгалтерского и налогового учета, налогообложение, обязательную сертификацию.

3. Вид влияния на поведение хозяйствующих субъектов (прямое и косвенное).

Прямое регулирование проявляется в предъявлении обязательных требований к предпринимателям. Они содержатся в законах, могут быть выражены в виде предписаний, иных адресованных решений. При косвенном регулировании, государственное воздействие оказывается через интересы, то есть экономическими методами и стимулами. К подобным методам относятся различные формы поддержки предпринимателей, включая субъектов малого предпринимательства (налоговые льготы, налоговые кредиты, в том числе кредиты на льготных условиях).

4. Вид деятельности (например, прямые дотации, протекционистские меры).
5. Способ построения правовой связи государства и предпринимателей

(правосубъективность, в рамках конкретного правоотношения).

б. Правовые средства государственного регулирования (общие (нормы права) и специальные инструменты (ограничители: лимиты, квоты, резервы)) [37, с. 41-43].

Таким образом, регулирование вопросов доступности жилья возможно через осуществление единой государственной жилищной политики и формирование стратегии обеспечения жильем граждан страны.

Рассмотрим формы участия государства в решении жилищного вопроса согласно действующим в РФ жилищным программам.

1. Поддержание общих доходов домохозяйства. Эта мера направлена на предоставление денежных пособий с целью увеличения эффективного спроса на жилье за счет людей с недостаточным уровнем благосостояния для обеспечения их участия в расширении спроса. Если денежные пособия не являются целевыми, то есть возможность того, что они не будут направлены на жилье.

2. Кредитная поддержка потребления жилья. Так как большинство сделок по покупке жилья происходит с использованием заемных средств, спрос в данном секторе может быть увеличен, если кредиты будут более доступными и дешевыми. Например, субсидируются затраты на получение займа у частных финансовых институтов или гарантируются такие займы и тем самым снижаются риски и проценты. Можно предоставлять займы по ценам ниже рыночных через государственные финансовые учреждения людям определенных профессиональных или социальных категорий с низким спросом (например, у нас существуют специальные ипотечные программы для военных, молодых семей, бюджетников и т. п.).

Например, субсидирование процентной ставки. Для повышения доступности жилья государство стремится создать более мягкие условия ипотечного кредитования, в частности реализуя программу по компенсации части процентных платежей. Кроме того, через Агентство ипотечного

жилищного кредитования государство принимает на себя часть рисков по кредитам, требуя от коммерческих банков, участвующих в подобной программе, не закладывать в процентную ставку надбавки за риск. Для заемщика это выглядит как снижение для него процентной ставки по ипотечному кредиту.

Пусть в результате работы такой программы ставка по кредиту составит 11 %. Тогда минимальный доход на одного члена семьи из трех человек должен составлять 24 281 руб. Согласно распределению, доля семей с таким уровнем дохода составит 21,97 %. Доступность жилья вырастет на 2,35 % по сравнению с исходной (без вмешательства государства) ситуацией.

Используются также адресные субсидии, которые, по сути, повышают размер первоначального взноса для заемщика, тем самым снижая долю заемных средств в стоимости приобретаемого жилья [46, с. 18].

3. Преодоление нефинансовых барьеров, препятствующих эффективному спросу на жилье. Некоторые домохозяйства из-за незнания и сложности оформления не получают пособия, на которые они могут рассчитывать, в том числе и в отношении улучшения жилищных условий. В этих случаях требуется консультационно-разъяснительная работа со стороны соответствующих государственных органов.

4. Стимулирование предложения жилья без условий по цене и распределению. Этот подход связан с субсидированием не спроса, а предложения. Субъекты предложения жилья (застройщики, подрядчики и домовладельцы) получают стимулы для увеличения предложения и снижения цен на достойное жилье, что увеличивает степень его доступности для еще большего числа домохозяйств. Результат применения данного способа участия во многом зависят от ценовой эластичности спроса, которая оказывает существенное влияние на то, насколько больше жилья и по какой цене будет предложено потребителям.

5. Субсидирование предложения жилья с ограничениями по цене и

распределению. Этот метод подразумевает стимулирование предложения к расширению масштабов и снижению цен путем снижения затрат застройщиков и домовладельцев (например, на согласование проектов, подготовку площадок и решение инфраструктурных проблем). Вместе с тем, вводя определенные условия при субсидировании предложения, государство может влиять на распределение жилья и таким образом преодолевать его чисто рыночный характер.

6. Государственное предложение жилья с рыночным распределением. Данный подход заменяет рыночное предложение государственным, т. е. государство или его агент непосредственно участвуют в предложении жилья.

7. Государственное предложение жилья с нерыночными критериями распределения. Государство может предоставлять жилье непосредственно или через свои структуры и распределять его по потребности, которая никак не связана с возможностью домохозяйства оплаты жилья.

8. Изменение определения потребности в жилье и достойного жилья. Государство может попытаться изменить количество необходимого жилья.

Государственное регулирование является, таким образом, необходимым инструментом при повышении доступности жилья для населения. Важным аспектом в оценке доступности жилья считается его разделение на коммерческое и социальное. Данная классификация возникает в связи с тем, что при формировании соответствующего спроса используются разные концепции удовлетворения жилищных потребностей [37, с. 43].

По мнению российских авторов ряда работ, в качестве критерия коммерческой доступности выступает возможность домохозяйства произвести первоначальный взнос в размере порядка 30% стоимости покупаемого жилья, а также производить ежемесячные платежи, не превышающие 35% суммарного месячного дохода всего домохозяйства.

К вопросу о социальной доступности относят те домохозяйства, в соответствии с низким уровнем дохода которых возникает несоответствие

между принятыми минимальным жилищным условиями и текущими условиями проживания.

Показатели социальной доступности характеризуют возможность получения бесплатного (частично оплачиваемого) жилья в виде процентного соотношения числа очередников, которые могут приобрести бесплатное жилье в течение года, и суммарного числа граждан, находящихся в очереди на его получение.

Таким образом, проблема повышения доступности жилья в РФ требует стратегической институциональной поддержки, т. е. управленческой составляющей решения данной проблемы должно стать создание особых институтов, в том числе преодолевающих рыночные несовершенства, и имеющих отлаженный механизм, доводящий показатель доступности жилья до максимальной величины. Экономическая же категория «доступность жилья» может быть встроена в экономико-политическую систему государства посредством идеологических установок и системой экономических, политических и управленческих воздействий.

1.3. Отечественный и зарубежный опыт регулирования доступности жилья

Обобщение существующего зарубежного опыта в области обеспечения доступности жилья различным категориям граждан, позволяет выделить три основных направления:

- 1) обеспечение социальным жильем;
- 2) приобретение жилья в собственность при помощи системы:
 - жилищно-строительных кооперативов или строительных сберегательных касс;
 - ипотечного кредитования;
- 3) использование арендного жилья.

На рис. 1.4 приведены основные способы обеспечения жильем, которые

применяются в западных государствах.

1. Социальное жилье представляет собой объект государственного регулирования. В Европе социальное жилье получило развитие в послевоенный период (после Второй мировой войны), вследствие того, что жилищный фонд большинства европейских стран был практически разрушен.

Наиболее быстрыми темпами строительство социального жилья осуществлялось в Великобритании. В современный период объемы строительства такого жилья существенно ниже. Например, в Англии, примерно на 40%, если сравнивать с 90-ми гг. [30, с. 221] , что происходит из-за смены политики управления жилищным фондом, а также в результате кризисных явлений и общего роста стоимости строительных процессов.

В настоящее время социальное жилье используется в Европе как способ снижения уровня маргинализации общества, так как такое жилье предлагают категориям граждан, которые не могут взять и выплачивать кредит на жилье или же снять его по существующим расценкам на аренду, т.е. безработным, мигрантам и низкооплачиваемым категориям работников.

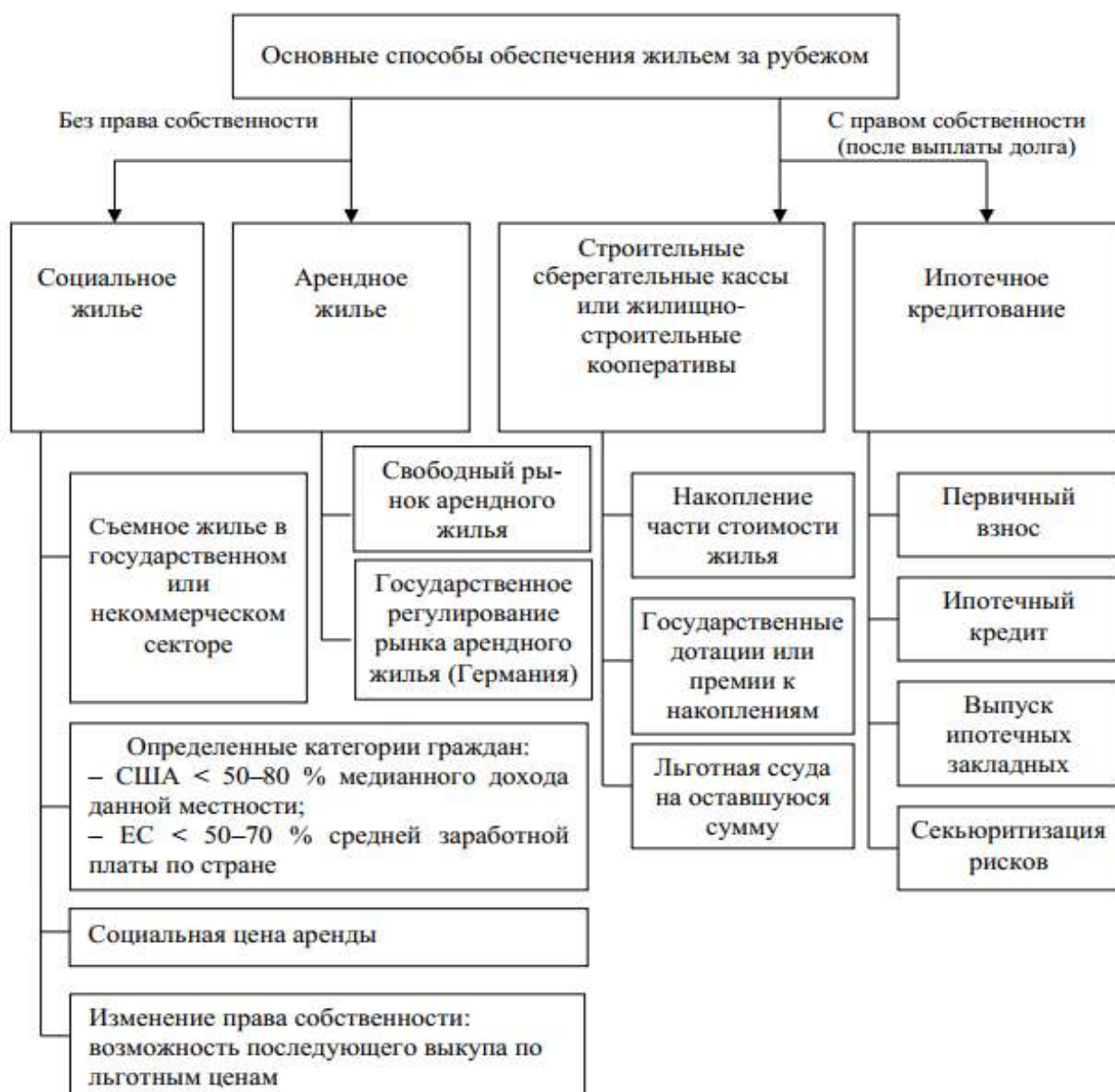


Рис. 1.4. Основные способы обеспечения жильем в зарубежных странах

Источник: [84].

Согласно исследованию В.Н. Шенаева, в разных странах доля социального жилья в общем объеме сильно различается. Например, в Нидерландах она составляет более 30 %; в Австрии, Великобритании, Дании, Польше, Финляндии, Франции, Чехии, Швеции около 15-25 %; а в Бельгии, Венгрии, Германии, Греции, Ирландии, Испании, Италии и Словакии только 1-7 % [104, с. 23].

Следует отметить, что социальное жилье в большом объеме строится в

государствах, в которых отмечается низкая рождаемость и минимальный размер средних домохозяйств. Например, в Нидерландах, Швеции, Финляндии, Дании, доля домохозяйств, которые состоят из 1-2 человек, составляет 70 % от их общего числа.

В южных странах (Италия, Испания, Греция) процент социального жилья гораздо меньше, в странах СНГ и РФ данный сектор также слабо развит (исключая Польшу и Чехию).

В США на социальное жилье выдаются специальные ваучеры, при этом подтверждать право на такое жилье необходимо ежегодно. Участвовать в таких программах могут семьи, доход которых составляет от 50 до 80 % от медианного дохода местности, в которой они проживают. После того, как получен ваучер, необходимо внести 30 % дохода в счет ренты и коммунальных услуг. За счет ваучера оплачивается остальная сумма на уровне лимита. Ваучер может также использоваться на частичную оплату вступительного взноса, что позволяет приобретать жилье в собственность по социальным ценам.

Для американских местных жилищных агентств ежегодно осуществляется федеральное финансирование, которое определяется на основании стоимости их ваучеров и административных издержек. Вследствие того, что фонды ограничены, ваучер может получить не каждая нуждающаяся в нем семья.

Социальное жилье можно не только арендовать, но и приобрести в собственность.

В Англии, например, жилье, арендованное у государства, можно выкупить после пяти лет проживания по цене, определяемой местными властями, что сокращает значительную долю сектора социального жилья в данной стране.

В Испании покупка жилья стандартного качества (до 90 м²) субсидируется по ценам, которые определяет государство, при этом ссуда дается под низкий процент. Условием выдачи ссуда является ограниченный

определенным уровнем доход ее получателя.

Для покупки социального жилья в Нидерландах необходимо специальное разрешение, выдаваемое на основании соответствия установленным требованиям к составу семьи, ее доходам, а также возрасту заявителей.

Арендный сектор жилья в европейских странах составляет в среднем 25 %. В Германии этот показатель около 50 %, что, при низких объемах социального жилья, объясняется строгим государственным регулированием данного сектора.

В Германии для каждого типа квартир установлен базовый уровень арендной платы. Частные владельцы могут сдавать жилье по цене, которая превышает базовую, но не более чем на 20 %. Пересматриваются базовые цены не более одного раза в два года [90, с. 223].

Получается, что сектор арендного жилья приобретает особенное распространение при его государственном регулировании и ограничении роста цен за аренду.

2. Покупка жилья при помощи системы строительных сберегательных касс (ССК) или жилищно-строительных кооперативов (ЖСК).

Данный способ приобретения жилья весьма распространен в Германии. Строительные сберегательные кассы в этой стране называются *bausparkasse* и являются классическим примером организации этого способа покупки жилья. Механизм ССК заключается в том, что гражданину для покупки жилья нужно вступить в соответствующую организацию сроком от 2 до 10 лет, в течение которого вносится до 50% стоимости приобретаемого жилья. На оставшуюся сумму выдается государственная субсидия и льготный кредит.

Пайщикам ЖСК ежегодно в течение 8 лет выплачивается государственная субсидия в объеме 3 % от стоимости жилья. При этом субсидия не должна превышать 1227 евро в год. Проценты по кредиту не меняются в течение всего времени, на которое заключен контракт. Кредит обычно гасится в пределах 10-15 лет. Данная форма приобретения жилья очень

распространена в Германии [30, с. 249].

Государственные субсидии в Германии также предоставляются гражданам, чей совокупный доход в год покупки не превышает установленного уровня, при этом жилье может приобретаться как новое, так и на вторичном рынке, также средства могут направляться на строительство жилья и его реконструкцию.

В современный период в Великобритании в строительных сообществах аккумулируется около 17 млн вкладов.

Система жилищно-кооперативных организаций существует также в Канаде и в Швеции.

3. Ипотечное кредитование. Данный метод приобретения жилья широко представлен в США.

Ипотечное кредитование получило развитие в США в результате упадка жилищной отрасли во время Великой депрессии. Для развития программ ипотечного кредитования и страхования их рисков была создана Федеральная жилищная администрация, которая выполняла функции поручителя и предоставляла гарантию по погашению кредита, если заемщик становился неплатежеспособным. Стандартизации были подвергнуты также условия предоставления ипотеки, что привело к обеспечению развития вторичного рынка ипотечного кредитования.

По мнению Т. В. Соколовой и др., в результате государственной поддержки ипотеки был организован сильный вторичный ипотечный рынок [91, с. 266].

Особенности ипотечного кредитования в США состоят в следующем:

– лояльное отношение абсолютного большинства банков к заемщикам (особенно к гражданам США). В Америке действует программа стимулирования строительства жилой недвижимости и увеличения объемов ипотечного кредитования. Поэтому кредитные учреждения часто идут навстречу клиентам при рассмотрении заявок и выдают займы как на покупку

готового, так и на покупку строящегося жилья;

- предоставление ипотечного кредита с плавающей процентной ставкой. Предлагаемые американскими банками программы ипотеки в своем большинстве выдаются под плавающие проценты, величина которых меняется в зависимости от качества исполнения заемщиков своих обязательств. Это позволяет банкам увеличивать свои доходы, а для клиентов имеет определенные минусы, среди которых постоянно изменяющийся размер ежемесячного платежа;

- учет не только официального дохода потенциального заемщика, но и личных сбережений. Все банки в США при рассмотрении кредитной заявки принимают во внимание не только его официальную заработную плату, но и дополнительные доходы, а также пенсионные и банковские накопления, вложения в ценные бумаги и т.д.

Рынок ипотечного кредитования получил активное развитие в Латинской Америке – в Мексике, Бразилии, Аргентине, Уругвае, Перу и других странах. Основные особенности рынка недвижимости здесь – небольшая доля частных инвестиций в жилищный сектор и малые суммы кредитования. Наибольшим спросом ипотека пользуется у семей с доходом выше среднего. Что касается малообеспеченных семей, то для них ипотечное кредитование недоступно. Сталкиваются с определенными трудностями и те граждане, которые не могут предоставить гарантий или подтвердить свои доходы.

В Латинской Америке есть три наиболее популярных вида ипотеки:

- кредит в долларах США;
- заем в национальной валюте с фиксированной ставкой (почти не применяется сегодня);
- ипотека с плавающей ставкой по кредиту (привязывается к строго определенному местному индексу) [84, с. 72].

В Мексике все большей популярностью пользуются займы в национальной валюте, где индексация осуществляется с учетом прироста

инфляции. Есть в Латинской Америке ряд стран, где большой популярностью пользуются долгосрочные сбережения, представляемые компаниями по страхованию жизни и пенсионными фондами.

Специалисты отмечают, что для успешного развития рынка ипотеки, участие государства является обязательным. В частности, должен работать механизм частного инвестирования, развиваться рынок, создаваться новые инструменты долгосрочных вложений и так далее. Вообще, финансовый рынок стран Латинской Америки очень зависим от конъюнктуры на мировом рынке.

В последние годы ряд стран (Перу, Чили, Мексика, Боливия и прочие) сделали существенный вклад в развитие ипотечного кредитования за счет стимуляции внутренних сбережений. Большое внимание уделялось внегосударственным пенсионным фондам.

В последние годы в странах Латинской Америки появились новые инструменты. В частности, речь идет об облигациях, которые стали гарантией привлечения дополнительных ресурсов с рынка. Таким образом, участники стали терпеть существенно меньшие издержки и повысилась управляемость рисками.

Стоит отметить, что в ряде стран Латинской Америки банки работают с двухуровневой системой, с помощью которой можно аккумулировать средства для предоставления ипотеки с государственной поддержкой. Активно развивается и прямое субсидирование ставок по кредитованию. К примеру, в Бразилии активно работает система жилищного финансирования, когда часть депозитных средств привлекается к ипотечному кредитованию. В рамках системы можно оформить кредит на срок до 20 лет с процентной ставкой до 12% годовых. Максимальная сумма займа составляет около 50 тысяч долларов. Обязательным условием является страхование заемщика и рисков ущерба недвижимости, находящейся в залоге [84, с. 73].

Но в развитии ипотечного кредитования есть и целый ряд проблем: институциональные и правовые ограничения, сложность процедуры, нехватка

опыта, отсутствие каких-либо национальных стандартов на обслуживание и выдачу займов, невозможность привлечения дополнительных ресурсов, нестабильность макроэкономических условий, отсутствие стандартизированной документации и так далее. Но, несмотря на это, потенциал у ипотечного кредитования стран Латинской Америки очень высокий. Практически все страны Латинской Америки проводят активную политику, направленную на развитие сферы ипотечного кредитования. В большинстве стран хорошо развиты институты, которые занимаются развитием первичного и вторичного рынка жилья. Если говорить о государственной поддержке, то наиболее популярной формой является субсидирование процентных ставок, что делает услугу более доступной.

Фактически, с той или иной степенью распространенности, ипотечные схемы действуют во всех европейских государствах. Финляндия и Норвегия предоставляют социальную ипотеку и государственный жилищный кредит, по которым ставки ниже рыночных. Дания и Швеция частично субсидируют коммерческую процентную ставку. Применяются также разные дополнительные социальные программы, например, в Финляндии молодым семьям условия кредита предусматривают твердые ставки в 3 % годовых на срок до 25 лет, при этом в зависимости от количества детей в семье стоимость жилья может снижаться до 50% [91, с. 266].

В РФ для решения основных социальных проблем используется форма приоритетных национальных проектов. Основные виды инструментов жилищной политики по повышению доступности жилья в России приведены в таблице 1.2.

Основная цель жилищной политики России состоит в повышении доступности приобретения жилья, в том числе путем субсидирования спроса (ипотеки и в иной форме). Используемое понятие «стандартное жилье» (ранее – «жилье эконом-класса») – не отражает ценовых параметров доступности этого жилья.

**Основные виды инструментов жилищной политики по повышению
доступности жилья в России**

Инструмент	Налоговое регулирование	Субсидии и гранты	Прямое государственное регулирование, включая прямое финансирование
Поддержка спроса на жилье	<ol style="list-style-type: none"> 1. Налоговые вычеты по НДФЛ в части приобретения/строительства жилья и процентов по ипотеке (для жилья в собственности) 2. Налоговые льготы по налогу на имущество физических лиц в части жилой недвижимости в собственности граждан 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Социальные выплаты на приобретение в собственность жилья для льготных категорий граждан, в том числе в форме государственных жилищных сертификатов 2. Субсидирование процентов по ипотеке 3. Субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг для семей с низкими доходами 4. Льготы на оплату жилищно-коммунальных услуг для отдельных категорий граждан 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предоставление социального жилья с правом бесплатной приватизации (очередникам). 2. Предоставление жилья в собственность бесплатно отдельным категориям граждан, в том числе при переселении из аварийных МКД. 3. Бесплатное предоставление земельных участков в собственность отдельным категориям граждан
Поддержка предложения жилья	<ol style="list-style-type: none"> 1. Освобождение от НДС услуг по предоставлению жилых помещений в пользование 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Возмещение процентов по кредитам на строительство инженерной инфраструктуры при строительстве стандартного жилья или реализации комплексных проектов 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предоставление без торгов публичных земельных участков для строительства стандартного жилья. 2. Обеспечение инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для строительства стандартного жилья или комплексных проектов. 3. Упрощенные административные процедуры при реализации проектов малоэтажного, в том числе индивидуального, жилищного строительства

Источник: [90, с. 37].

Жилищная политика в нашей стране в целом определилась в основных положениях национального проекта «Комфортное и доступное жилье – гражданам России». Основным организационным и финансовым механизмом

которого остается федеральная целевая программа «Жилище» и входящие в ее состав подпрограммы.

Разработанная в 2002 году федеральная программа «Жилище», до сих пор не утратила актуальности. Она позволяет гражданам разных категорий улучшить жилищные условия для своих семей.

Федеральная целевая программа «Жилище» является общегосударственной, то есть ее мероприятия реализуются на территории всех субъектов. Она направлена на решение проблем с жильем, естественно возникающих, у молодых граждан и семей.

Проект разделен на этапы. Нынешний разработан в 2010 году, утвержден постановлением Правительства РФ № 1050. Этот документ описывал условия действия мероприятий, источники финансирования, определял категории граждан, которым положены льготные субсидии.

Постановлением № 889 от 25.08.2015 года действие ФЦП «Жилище» продлено на 2018-2020 годы. Данный документ регламентировал создание подпрограмм указанной выше ФЦП:

1. Модернизация коммунальной инфраструктуры.
2. Обеспечение доступным жильем молодых семей.
3. Стимулирование эффективности развития жилищного строительства в регионах.
4. Выполнение социальных обязательств государством перед гражданами-льготниками.
5. Оказание содействия в решении жилищного вопроса военным в отставке по выслуге лет [37, с. 63].

Таким образом, ФЦП была детализирована с целью повышения эффективности ее мероприятий. В том числе, она стала охватывать большее количество молодых граждан.

Кроме того, программа активизирует детальность предприятий, формирующих рынок жилья. Государственные средства, получаемые

молодыми семьями, должны вызывать повышение спроса на дома и квартиры, что в свою очередь, должно приводить к строительству большего числа подходящих для жизни помещений.

Участие в мероприятиях госпрограммы повышает шанс граждан на приобретение собственной квартиры. Часть средств субсидирует государство, а остальные даются в кредит на льготных условиях. По нему предусматриваются ставки в размере 10-12%.

Государство предполагает финансирование от 30 до 40% стоимости покупки дома или квартиры. Конкретные цифры зависят от льготной категории и других стартовых условий. Однако участник программы обязан доказать и собственную платежеспособность. Предусмотрено погашение части займа, предоставленного в рамках госпрограммы, из средств материнского капитала.

Основные цели Госпрограммы «Жилище» можно обозначить следующим образом:

- создание выгодных условий для развития сферы строительства, в части создания энергоэффективного и экологичного жилья;
- обеспечение поднятия уровня жизни россиян;
- решение жилищной проблемы незащищенных категорий граждан;
- выполнение социальных обязательств государства;
- организация совместной работы федеральных и местных органов власти по развитию инфраструктуры городов и сел.

Приоритетными категориями граждан, кроме молодежи до 35 лет, являются:

- военнослужащие, вышедшие в отставку по выслуге лет;
- сотрудники полиции, прокуратуры, следственного комитета;
- ученые;
- ликвидаторы аварии на Чернобыльской АЭС;
- спасатели.

Решением Президента РФ список льготников может быть расширен или

скорректирован.

Итоги реализации первого этапа программы «Жилище» - оценить полностью положительно нельзя, вследствие того, что в большинстве регионов, выделенные в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», денежные средства израсходованы с нарушением законодательства, т.е. частично не соответствуют по целевому назначению, либо потрачены неэффективно, с перерасходом бюджетных средств [37, с. 64].

Один из методов увеличения доступности жилья состоит в предоставлении готовых участков под его строительство, что снижает себестоимость жилья, а, следовательно, и цену квадратного метра строящегося жилья.

Следующий способ решения проблем доступности жилья состоит в предоставлении жилищных сертификатов.

Государственный жилищный сертификат – это ценная бумага, выдаваемая государственными органами определенной категории граждан, которые получают право на покупку жилья за счет средств из государственного бюджета.

Выпускаются сертификаты по регламентированным правилам и имеют срок действия. Из-за того, что сертификат обладает данным ограничением, его владельцу необходимо оперативно искать квартиру.

Жилищный сертификат существует в нескольких видах, которые подразделяются на категории: сотрудники МВД, многодетные; молодая семья; военнослужащие; молодые ученые; переселенцы и ветераны.

Жилищные субсидии и их размер регламентируются статьей 5 действующего Закона о выдаче сертификатов на покупку жилья по специальной программе. Участниками таких программ являются:

- семьи, покидающие пределы территории Крайнего Севера и аналогичных местностей;
- одинокие граждане обладают правом на предоставление жилья общей

площадью 33 кв. м; семьи, состав которой два человека – 42 кв. м. В том случае, если семья состоит из трех и более членов, то на каждого человека добавляется 18 кв. м.

– согласно нормативам предоставления субсидий, которые зависят от рабочего стажа на Крайнем Севере и аналогичных территориях.

– также предоставляются субсидии инвалидам (1 и 2 гр.) и инвалидам детства, проживающих на территории крайнего Севера и аналогичных территориях [38, с. 81].

Необходимо заметить, что сертификатом можно воспользоваться для первоначального взноса по кредиту на приобретение жилья. Подобная поправка вступила в силу из-за того, что не всегда предоставленных средств хватает для покупки, а жилье с маленькой жилой площадью воспрещается приобретать по жилищному сертификату.

В приложении 1 обобщены основные формы обеспечения жильем в РФ.

Согласно исследованиям, в коэффициент доступности жилья¹ в России на протяжении последних лет снижается (рис. 1.5).

По сравнению с Россией наибольшая доступность жилья в ОАЭ, Дании, Бельгии, Германии [56]. Средняя заработная плата в этих странах покрывает ипотечные платежи более чем в два раза.

¹ Коэффициент доступности жилья (housing price to income ratio) рассчитывается как отношение средней стоимости квартиры площадью 54 кв. м. к среднему доходу семьи из 3 человек 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 приобретение квартиры.

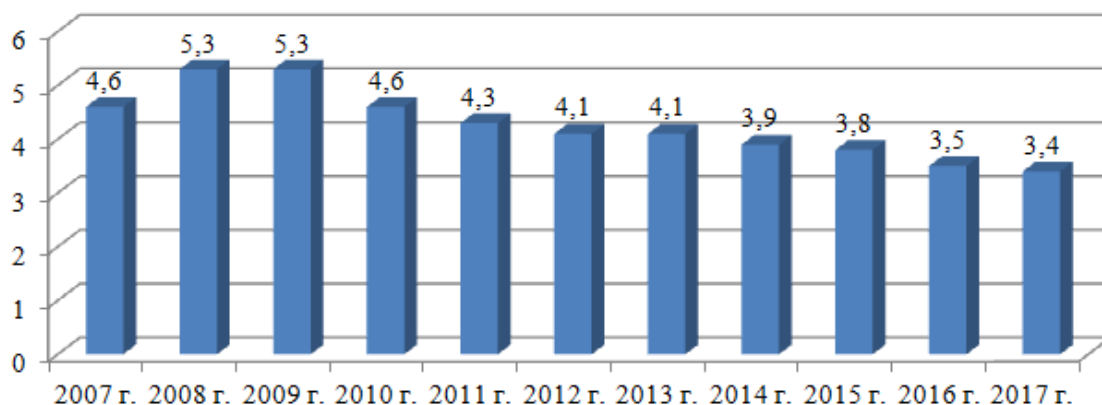


Рис. 1.5. Коэффициент доступности жилья в России

Источник: [25, с. 3]

На рисунке 1.6 приведены данные по количеству семей, которым доступно приобретение жилья с ипотекой².

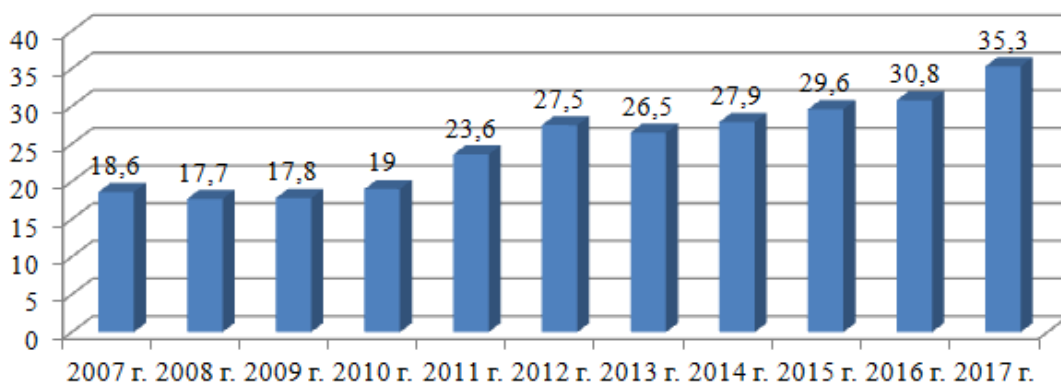


Рис. 1.6. Доля семей, которым доступно приобретение жилья с ипотекой, в %

Источник: [25, с. 3]

Согласно данным, приведенным на рисунке 1.6, доля семей, которым доступно приобретение жилья в ипотеку увеличивается.

При этом индекс доступности жилья³ также растет (рис. 1.7).

² Доля семей, которым доступно приобретение жилья с ипотекой - показатель рассчитывается путем определения минимального совокупного среднемесячного дохода семьи из трех человек, необходимого для приобретения стандартного жилья за счет собственных и заемных средств (ипотечного кредита), и последующего сравнения полученного результата с данными о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода

³ Индекс доступности приобретения жилья (HAI – Housing affordability index) показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, которые необходимо иметь для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях

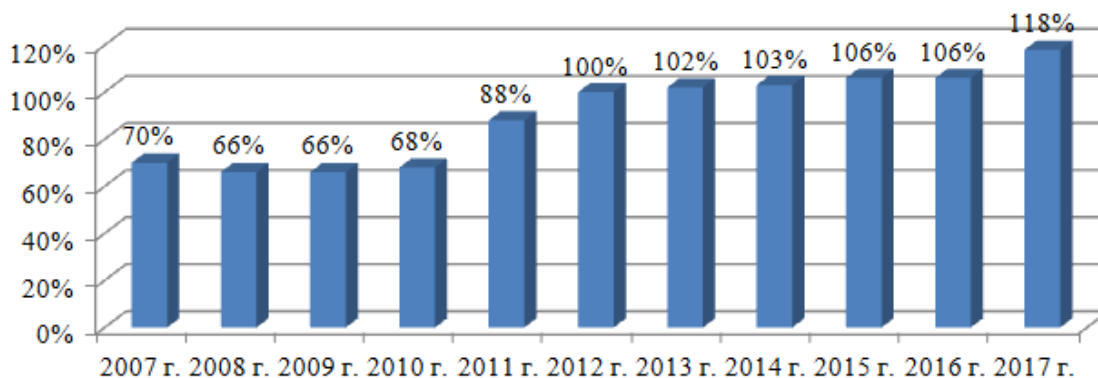


Рис. 1.7. Индекс доступности жилья в России, в %

Источник: [25, с. 3]

В Великобритании, Германии, Италии, Франции наиболее высок показатель приобретения жилья в аренду, что говорит о выгодности данного способа. В ОАЭ этот показатель самый низкий, что говорит о большей рентабельности приобретения жилья в собственность. В России же население предпочитает приобретать жилье в собственность, а не арендовать [56, с. 119]. Плюсы аренды состоят в отсутствии рисков, которые связаны с владением собственностью, а также издержек по ее содержанию, а также свобода выбора места проживания.

В настоящее время строительство муниципального жилья для последующей сдачи его в аренду по льготным ставкам определенным категориям граждан, которые нуждаются в жилье, позволило бы сделать жилье доступным более широкому кругу лиц, в том числе для граждан с невысокими доходами.

Несмотря на то, что строительство жилья требует больших государственных затрат по сравнению, например, с прямым частичным субсидированием, тем не менее в первом случае осуществляется безвозмездная передача средств, а во втором они увеличивают стоимость муниципального имущества, так как право собственности на жилье жильцам не передается. Кроме того, государство получает доход в виде арендных платежей.

Еще одним инструментом повышения доступности жилья могли бы стать

жилищные накопительные кооперативы (ЖНК), деятельность которых регулирует Закон РФ от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах», в котором говорится, что к ЖНК относятся некоммерческие организации, созданные для обеспечения пайщиков жильем. Однако здесь есть свои нюансы. Отметим, что до последнего времени данная схема применялась очень редко и тому есть определенные причины.

Жилищно-накопительный кооператив относится к потребительским кооперативам. Его цель – обеспечением жильем всех членов кооператива, согласно размеру паевого участия. Кооператив существует до момента сдачи жилищного объекта в эксплуатацию, либо может продолжить свою деятельность в виде товариществ, контролирующих и осуществляющих всю жилищно-коммунальную деятельность.

У ЖНК имеется ряд достоинств:

1. Не требуется уставной капитал.
2. Участник ЖНК не обязан непосредственно трудиться в нем, возводя самостоятельно дом.
3. Размер паевого взноса определяется из реальных потребностей кооператива, куда входят смета на строительные материалы, труд строителей и прочие расходы.
4. Из-за отсутствия заемного процента переплаты по жилью минимальные: они касаются лишь обеспечения деятельности ЖНК во время строительства.
5. Минимальное количество участников ЖНК не оговаривается, а это значит, что сравнительно небольшая группа людей может образовать кооператив, выбрав проект застройки: это может быть и дом в два-три этажа по типу коттеджа, и несколько многоэтажных зданий.

Сложность заключается в том, что нужно заключать договор со строительными компаниями, либо самим быть застройщиками: связываться с архитекторами-разработчиками; приобретать стройматериалы; нанимать

строителей и выплачивать им зарплаты; поддерживать ежегодный баланс средств, необходимых для строительства. Необходима слаженность действий и быстрое решение спорных ситуаций: если какие-то участники своевременно не вносят средства, то недостаток делится между остальными членами ЖНК. Так же, как и при любом долевом строительстве, кооператив может обанкротиться. Приватизация кооперативной квартиры возможна после только полной выплаты стоимости недвижимости.

Минстроем в 2017 году был внесен ряд изменений регулирования строительного рынка в области жилищного строительства для этого самого рынка, согласно которым жилое строительство предлагалось вести только при продаже готовых квартир или проектом финансировании с целью оставить на рынке только самых ответственных застройщиков. Однако последние начали искать выход из сложившейся ситуации и, в результате, пришли к выводу, что ЖНК является спасительной схемой, которая поможет избежать ненужных сложностей.

Сравнение ключевых отличий политики обеспечения доступности жилья в России и за рубежом приведено в таблице 1.3.

Таблица 1.3

Сравнение ключевых отличий политики обеспечения доступности жилья в России и за рубежом

Зарубежный опыт	Россия
Доступное жилье - сегмент предложения жилья, которое доступно по цене семьям с невысокими и низкими доходам за счет субсидирования спроса и (или) предложения	Основная цель – повышение доступности приобретения жилья, в том числе путем субсидирования спроса (ипотеки и в иной форме) Понятие «стандартное жилье» (ранее – «жилье эконом-класса») – не отражает ценовых параметров доступности этого жилья
Виды: в основном – разные формы арендного жилья; есть жилье в собственности потребителей и в совместной собственности потребителя и муниципалитета (или жилищной ассоциации)	Виды: в основном жилье в собственности пользователя, за исключением публичного жилья, предоставляемого на условиях договоров социального найма при регулировании оплаты найма

Конечные потребители: семьи с невысокими и низкими доходами (пороговый доход, определяющий долю субсидируемых семей, очень разный в зависимости от типа жилищной политики, но, как правило, ниже медианного дохода в данном городе)	Виды: в основном жилье в собственности пользователя, за исключением публичного жилья, предоставляемого на условиях договоров социального найма при регулировании оплаты найма
---	---

Составлено автором

Подводя итог, необходимо отметить, что в современный период преобладают два основных способа достижения доступности жилья – заемного (развитие ипотеки) и социального, за счет субсидий и жилищных сертификатов для различных категорий граждан.

Применяемые инструменты регулирования доступности жилья могут быть расширены за счет активизации использования аренды и жилищно-накопительных кооперативов, так как, не смотря на широкое распространение ипотеки, данный вид кредитования не решает жилищные проблемы по увеличению собственников жилья, а лишь создает иллюзию этого. Ипотека, хоть и дает возможность приобрести жилье, не имея всей суммы на руках, на самом деле является самым закабаляющим способом. На деле получается, что квартира покупается по двойной и даже большей цене, в зависимости от срока предоставления кредита.

В заключение главы 1 отметим, что используемое в международной и российской практике понятие доступности жилья означает возможность приобретения жилья потребителем и определяется по доле расходов суммарного дохода семьи на приобретение жилья и ежегодные платежи по процентам ставки банка за кредит. Доступность жилья для населения можно определить как интегральную категорию, в которой соединены основные социально-экономические, демографические характеристики региона, параметры кредитно-финансовой системы и пр.

Глава 2. Особенности государственной политики по повышению доступности жилья в Белгородской области

2.1. Тенденции жилищной политики в Белгородской области

Жилищная политика Белгородской области существует для регулирования отношений, которые возникают и функционируют в результате предоставления населению определенных благ в виде жилья.

Так как доступность жилья для всех категорий граждан, обеспечение комфортной среды обитания и жизнедеятельности является одним из основополагающих принципов жилищной политики государства, то, очевидно, что такой же принцип должен лежать в основе реализации региональной жилищной политики.

Стратегия реализации жилищной политики Белгородской области базируется на приоритете жилищных потребностей человека, определении стратегических целей и улучшении качества жизни, а также учитывает альтернативные варианты развития региона.

К приоритетным направлениям реализации жилищной политики Белгородской области относятся следующие:

- создание и принятие нормативно-правовых актов, предусматривающих возможность финансирования постройки жилья за счет средств регионального бюджета;
- создание и утверждение долгосрочных стратегий массового строительства жилья для любых категорий граждан на период до 2020 г.;
- разработка и утверждение адресных программ расселения ветхого и аварийного жилищного фонда за счет средств муниципальных образований области на период до 2020 г.;
- создание и утверждение адресных программ постройки социального жилья для малоимущих категорий населения области, осуществляемых за счет бюджетных средств;

- создание и утверждение системы мероприятий, предусматривающих выполнение генеральных планов и разработку схем территориального планирования;

- разработка электронной базы участников региональных и муниципальных жилищных программ, с учетом адресных перечней земельных участков под жилищное строительство и т.д.

Таким образом, жилищная политика, проводимая правительством Белгородской области, направлена на создание условий для обеспечения всех категорий населения доступным, качественным и благоустроенным жильем.

Решение жилищной проблемы является одним из направлений реализации Стратегия социально-экономического развития Белгородской области на период до 2025 года (Стратегия).

Решение вопросов доступности жилья в Стратегии полностью отвечает целям и задачам приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Государственная поддержка жилищного строительства на территории Белгородской области осуществляется по трем направлениям:

- предоставление земельных участков застройщикам;
- инженерное обеспечение микрорайонов массовой индивидуальной застройки и строительство подъездов к ним;
- финансово-кредитная поддержка застройщиков.

В настоящее время в области создана необходимая нормативная и законодательная база, действует структура управления индивидуальным жилищным строительством, составлен реестр земель, предназначенных для размещения индивидуального жилищного строительства (ИЖС), определены землепользователи.

Современная программа развития индивидуального жилищного строительства выросла из той, что была принята еще в 1993 году. Фонд индивидуального жилищного строительства был создан тогда же. Именно с

того момента в регионе началось активное строительство, которое спустя годы обернулось почти сотней микрорайонов частной застройки.

Данные по составу жилищного фонда Белгородской области приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Жилищный фонд Белгородской области (на конец года)

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017	Темп роста, %
Жилищный фонд – всего, тыс. м ²	42385	43789	45104	46379	47381	111,8
в том числе:						
частный	40867	42633	44060	45366	46409	113,6
из него в собственности граждан	40128	42032	43495	44830	45861	114,3
государственный	325	314	319	331	338	104,0
муниципальный	1192	843	725	677	629	52,8
другой	-	-	-	5	4	
Городской жилищный фонд – всего, тыс. м ²	26140	26994	27658	28386	28812	110,2
в том числе:						
частный	24807	25970	26760	27527	27991	112,8
из него в собственности граждан	24256	25568	26389	27156	27609	113,8
государственный	267	272	280	287	294	110,1
муниципальный	1066	752	618	572	526	49,3
другой	-	-	-	-	-	
Сельский жилищный фонд – всего, тыс. м ²	16245	16795	17447	17993	18569	114,3
в том числе:						
частный	16061	16663	17300	17839	18418	114,7
из него в собственности граждан	15873	16464	17106	17673	18252	115,0
государственный	58	42	40	44	44	75,9
муниципальный	126	91	108	106	103	81,7
другой	-	-	-	5	4	-

Источник: [30]

Жилищный фонд Белгородской области на конец 2017 года составил 47381 тыс. м², что составляет чуть более 30 м² на одного жителя (см. табл. 2.3). В течение периода исследования происходит стабильный рост жилищного фонда, темп его прироста за последние пять лет составил 11,8%.

Жилищный фонд вырос, как за счет роста объема городского жилищного фонда, который составил в 2017 году 28812 тыс. м² (прирост за 2013-2017 гг. – 10,2%), так и за счет роста сельского жилищного фонда, который вырос за

2013-2017 гг. на 14,3% и составил 18569 тыс. м². Таким образом, можно сказать, что, несмотря на большой объем жилья городского жилфонда, темп роста сельского жилищного фонда выше.

Динамика жилищного фонда Белгородской области за последние пять лет приведена на рисунке 2.1.

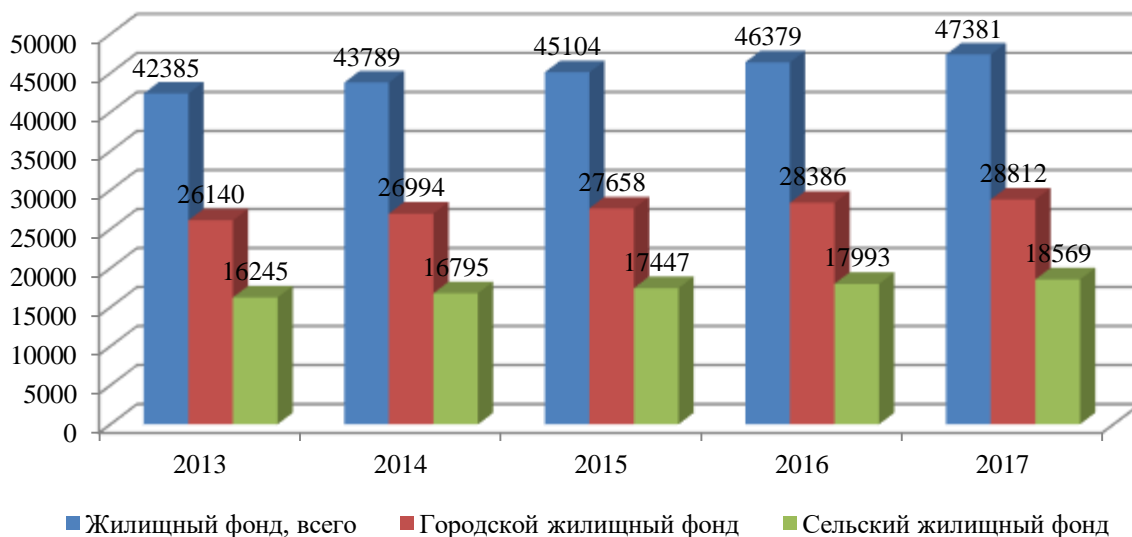
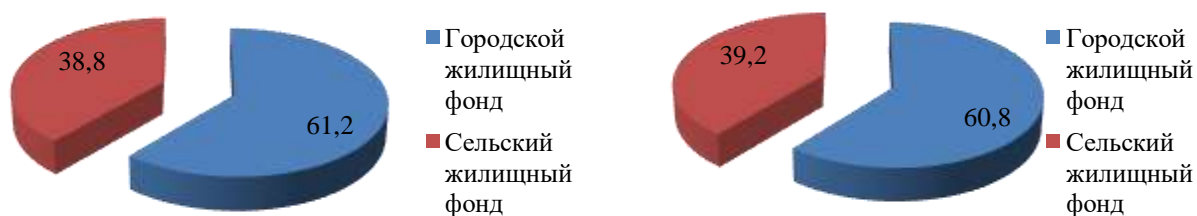


Рис. 2.1. Динамика жилищного фонда Белгородской области, 2013-2017 гг., тыс. м²

Источник: [30]

На рисунке 2.2 показана структура жилищного фонда Белгородской области за 2016-2017 гг.



Структура жилищного фонда, 2016 г., %

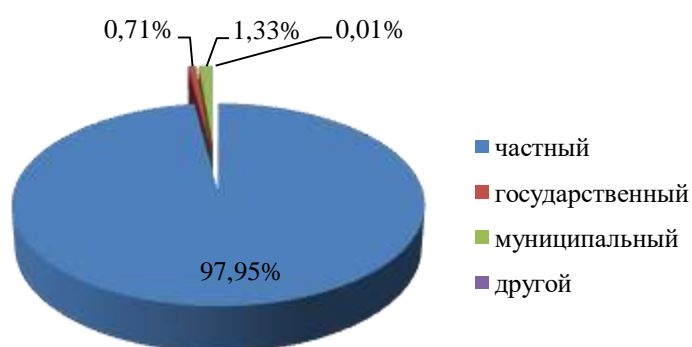
Структура жилищного фонда, 2017 г., %

Рис. 2.2. Структура жилищного фонда, 2016-2017 гг.

Источник: [3030]

Согласно рисунку 2.2, доля сельского жилищного фонда увеличилась за 2016-2017 гг. на 0,4%, составив в 2017 г. 39,2% от общего жилого фонда области. Доля городского жилищного фонда сократилась в 2017 г. соответственно на тот же процент, составив 60,8% от общего жилого фонда.

Основная часть и городского, и сельского жилого фонда являются частными застройками и находятся в собственности граждан. На рисунках 2.3, 2.4, 2.5 показана структура жилищного фонда Белгородской области в 2017 г. с точки зрения права собственности.



Источник: [3030]

Рис. 2.3. Структура жилищного фонда Белгородской области, 2017 г., %

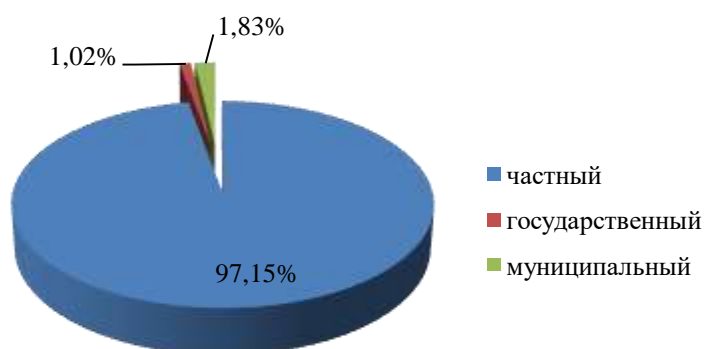


Рис. 2.4. Структура городского жилищного фонда Белгородской области, 2017 г., %

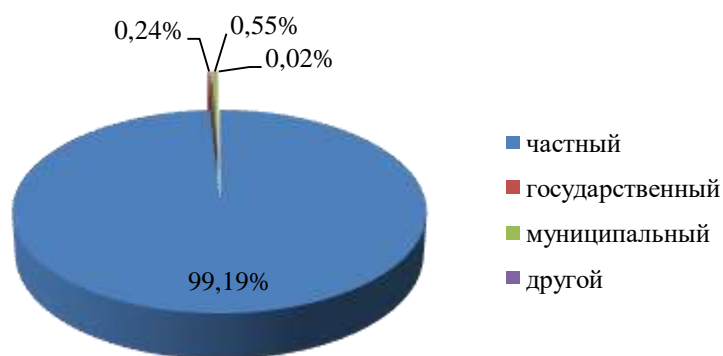


Рис. 2.5. Структура сельского жилищного фонда
Белгородской области, 2017 г., %

Источник: [30]

Жилищный фонд Белгородской области на 97,9% представлен частной собственностью, причем для городского жилищного фонда это соотношение составляет 97,1%, а для сельского – 99,2%, что говорит о практически 100% частных застройках в сельской местности. При этом муниципальное жилье в общем жилом фонде составляет 1,33%, а государственное – 0,71%. наибольшая доля муниципального и государственного жилья принадлежит к городскому жилищному фонду.

Далее, на основании данных Белгородстата, проведем анализ динамики введения в действие жилья в Белгородской области (табл. 2.2).

Таблица 2.2

Ввод в действие жилых домов в Белгородской области (тыс. кв. м общей площади), 2007-2017 гг.

Годы	Всего построено	В том числе населением за счет собственных и заемных средств	Удельный вес в общем вводе, % жилых домов населения
1	2	3	4
2007	1064,0	665,3	62,5
2008	1112,2	669,1	60,2
2009	1097,3	758,5	69,1
2010	1100,4	853,3	77,5
2011	1148,2	961,5	83,7

Окончание таблицы 2.2

1	2	3	4
2012	1215,2	995,8	81,9
2013	1294,6	980,6	75,7
2014	1469,2	1078,8	73,4
2015	1554,9	1251,2	80,5
2016	1350,1	1140,3	84,5
2017	1300,5	1055,9	81,2
Январь-сентябрь 2018	786,1	701,2	89,2

Источник: [30]

Приведенные данные позволяют сказать, что до 2015 г. происходил стабильный рост объема введенного в эксплуатацию жилья. В 2016-2017 гг. наблюдается снижение количества введения в действие жилых домов, как общего их количества, так и объема жилья, построенного населением за счет собственных и заемных средств. При этом доля последнего, достигнув максимума в 2011 и в 2016 гг., в настоящее время занимает 81,2% от общей застройки. Отметим, что за период исследования введение в действие жилых домов жилищно-строительных кооперативов не осуществлялось.

Для большей наглядности отразим приведенные данные при помощи диаграммы (рис. 2.6).

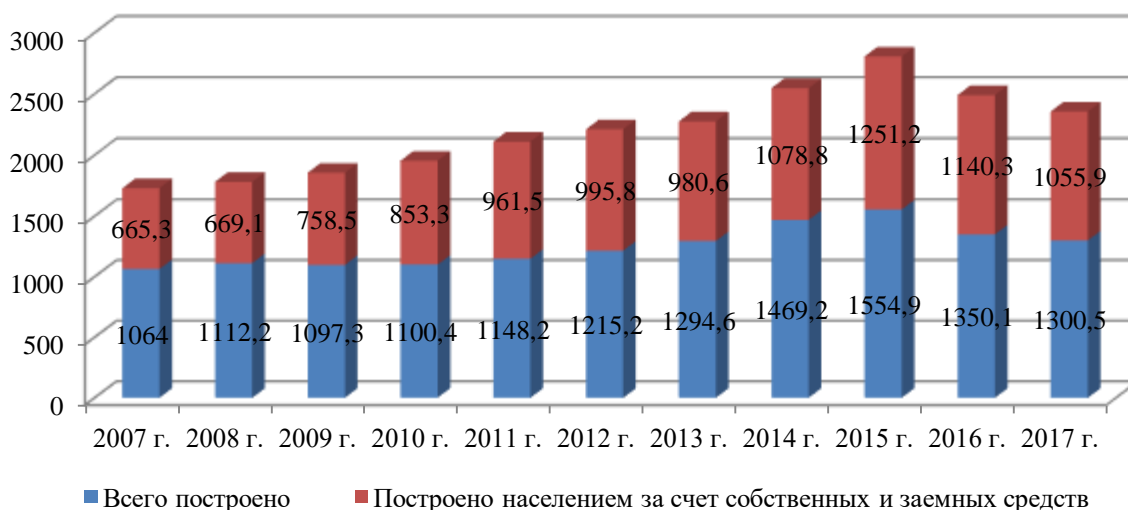


Рис. 2.6. Динамика введение в действие жилых домов в Белгородской области в 2007-2017 гг., тыс. кв. м общей площади

Источник: [30]

В январе-сентябре 2018 года введено 786104 кв. м общей площади, что составило 98,1% к соответствующему периоду 2017 года. Из общего объема – введено населением за счет собственных и заемных средств 701237 кв. м общей площади, что составило 101,6% роста к соответствующему прошлогоднему показателю.

Заметим, что на конец сентября 2018 г. удельный вес жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, составил 89,2%, что превышает все предыдущие показатели.

Рассмотрим основные показатели жилищных условий населения Белгородской области (таблица 2.3).

Согласно данным таблицы 2.3, общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя Белгородской области составила в 2017 году 30,6 м², при этом, по данному показателю за исследуемый период наблюдается рост на 11,7%.

Таблица 2.3

Основные показатели жилищных условий населения Белгородской области (на конец года)

Показатель	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Темп роста, %
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя – всего, м ²	27,4	28,3	29,1	29,9	30,6	111,7
из нее:						
в городской местности	25,3	26,1	26,6	27,2	27,6	109,1
в сельской местности	31,7	32,8	34,2	35,4	36,7	115,8
Число квартир – всего, тыс.	693,5	703,6	725,7	736	745,4	107,5

Источник: [30]

Динамика роста жилищного фонда в сельской и городской местности приведена на рисунке 2.7. Наибольший рост показывает площадь жилых помещений, находящихся в сельской местности (всего – 15,8%), что отвечает общей тенденции более быстрого роста сельского жилого фонда. В городской местности общая площадь жилых помещений также выросла, но более

медленными темпами – на 9,1%.

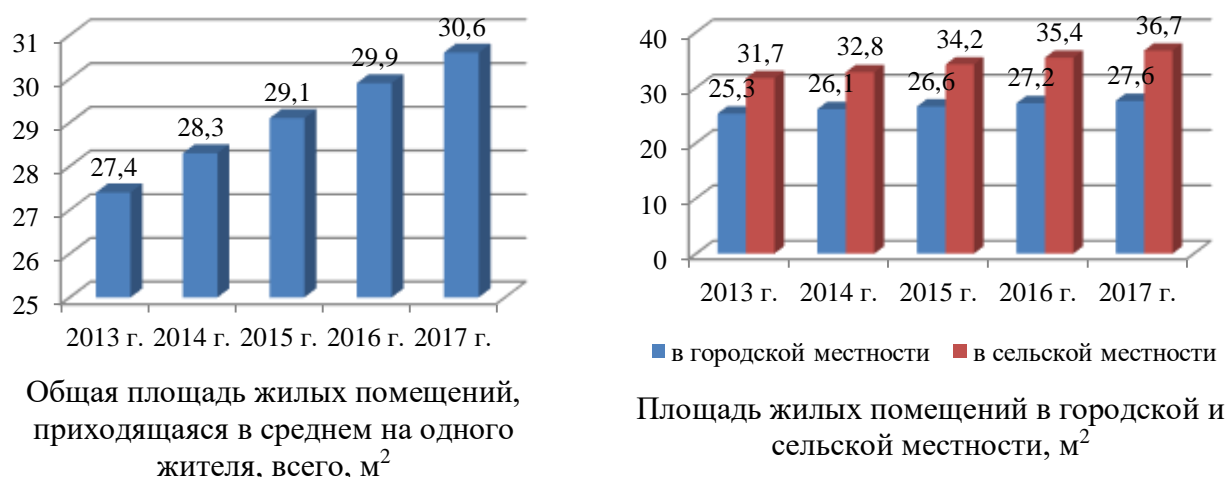


Рис. 2.7. Динамика роста жилищного фонда в сельской и городской местности Белгородской области, м²

Источник: [30]

В 2018 г. под строительство жилья выделено 15,2 тыс. га земли, сформировано около 100 микрорайонов застройки, на которых располагается более 40 тыс. участков под индивидуальное строительство. По каждому микрорайону разрабатываются планы застройки, которыми предусмотрены в обязательном порядке места под строительство объектов социально-культурного назначения. В целом по области земельный вопрос по выделению участков под жилищное строительство решен.

На ближайшие 5-7 лет ставится задача по выходу области на соотношение 2/3 – индивидуального и 1/3 – многоэтажного жилья, чего этого можно достичь только за счёт дополнительной привлекательности и доступности усадебной жизни, как в городских агломерациях, так и в сельской местности. С этой целью в массивах индивидуальной жилой застройки запланирована реализация программы социального обустройства: строительство детских садов и начальных школ шаговой доступности, средних школ, офисов семейных врачей, а также создание рабочих мест в технопарках, расположенных в агломерациях и сельской местности.

Одновременно для застройщиков по договору с АО «БИК» продлен срок строительства индивидуального дома с 5 до 7 лет, т.е. в течение этого срока с застройщиков никаких штрафов взиматься не будет. Кроме того, Белгородская ипотечная корпорация будет шире применять практику выбора и оформления земельного участка для индивидуального строительства через интернет.

В настоящее время разрабатывается проект закона, предусматривающий снижение земельного налога в 1,5-2 раза под усадьбами домами, владельцами которых являются пенсионеры, при этом в сёлах с численностью до 200 человек для стимулирования строительства усадебного жилья будет принято решение о предоставлении для усадебной застройки до 1 га земли с арендной платой за землю, не превышающей размер земельного налога, с последующей безвозмездной передачей земельного участка в собственность после регистрации построенного дома.

2.2. Характеристика механизмов формирования доступности жилья в Белгородской области

Основным механизмом регулирования вопросов доступности жилья в Белгородской области является программно-целевой подход, который выражается в разработке государственных и муниципальных целевых программ, направленных на достижение определенных показателей развития жилищной сферы в Белгородской области.

Прежде всего – это государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы» утвержденная постановлением Правительства области от 28 октября 2013 года № 441-пп (далее – Программа), ответственным исполнителем которой является департамент строительства и транспорта области.

Одним из основных направлений реализации Программы является стимулирование развития жилищного строительства на территории

Белгородской области.

Цель Программы состоит в создании условий для комплексного развития жилищной сферы, повышении доступности жилья и обеспечении качественными жилищно-коммунальными услугами в Белгородской области.

Задачи программы в области повышения доступности жилья:

- повысить уровень доступности жилья для населения;
- обеспечить эффективную и результативную деятельность органов государственной и исполнительной власти Белгородской области в сфере развития жилищного строительства.

На реализацию Программы запланировано финансирование, освоение которого осуществляется ежегодно за счет средств федерального бюджета, средств внебюджетных источников и средств консолидированного бюджета муниципальных образований (рис. 2.8).



Рис. 2.8. Структура финансирования государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы», %

Источник: [30]

Из приведенного рисунка видно, что основной объем финансирования программы осуществляется из внебюджетных источников.

Средний уровень достижения показателей Программы составил 68,1 %. Расходы Программы за счет всех источников финансирования на конец 2017 г. составили 51 687,9 млн рублей или 101,4% от запланированного объема, из них за счет средств областного бюджета – 1 281,7 млн рублей (95,4%), федерального бюджета – 1 054,1 млн рублей (98,8%), консолидированных бюджетов муниципальных образований – 592,2 млн рублей (104,1%), иных источников – 48 759,9 млн рублей (101,6%). По итогам мониторинга за 2017 год реализация Программы оценивается, как эффективная с итоговой оценкой 8,52 балла [71].

На рисунке 2.9 приведена динамика числа семей Белгородской области, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия в 2007-2017 гг. [31]

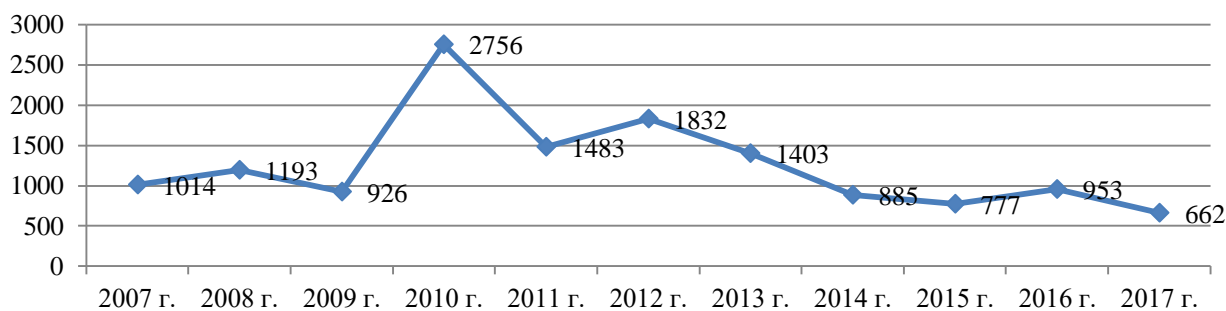


Рис. 2.9. Динамика числа семей Белгородской области, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия в 2007-2017 гг., ед.

Источник: [31]

Согласно статистике, количество семей, которые получили жилые помещения и улучшили жилищные условия, за период исследования снизилось на 26,9%. Наибольший показатель был достигнут в 2010 году, и составил 2756 ед. В дальнейшем происходило снижение показателя с небольшим ростом в отдельные годы (2012 г., 2016 г.).

При этом количество семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении по договору социального найма, остается весьма внушительным (рис. 2.10).

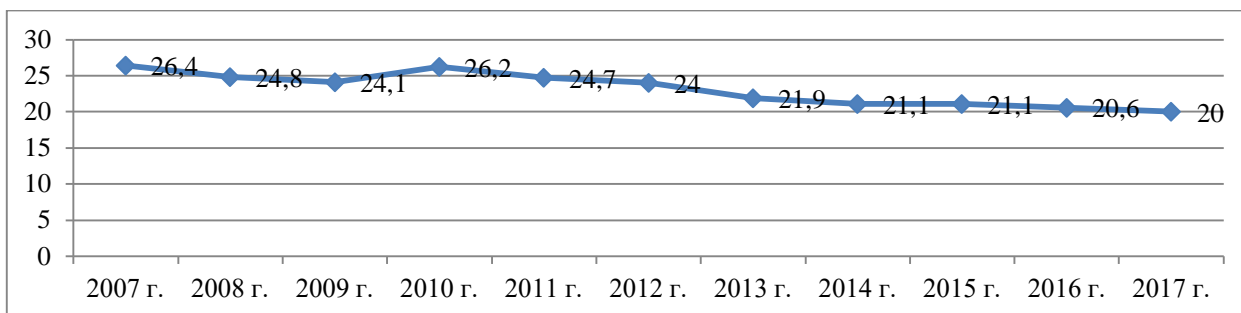


Рис. 2.9. Динамика числа семей Белгородской области, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении по договору социального найма, 2007-2017 гг., тыс.

Источник: [31]

Для молодых семей, не имеющих жилья, в Белгороде в 2017 г. запущен проект «Новая жизнь», основной идеей которого является обеспечение жильем молодых специалистов и их семей по доступной цене и на льготных условиях.

Квартиры средней площадью 30 м² строятся «под ключ», стоимость такого жилья для участника проекта ориентировочно составит 1,2 млн руб.

Оператор проекта на основании разработанных правил производит отбор граждан-участников проекта и формирует списки.

Участники проекта объединяются в специально созданный жилищный накопительный кооператив и вносят первоначальный паевой взнос в размере 30% от стоимости квартиры, после чего они в течение года, на период строительства, освобождены от каких-либо платежей. Выплата оставшихся 70% осуществляется в течение 5 лет с даты вселения в квартиру.

После ввода дома в эксплуатацию и передачи квартир в пользование участникам проекта размер их ежемесячных платежей составит от 13 до 16 тыс. руб. После полной выплаты стоимости квартиры участник приобретает на квартиру право собственности.

Планируется, что реализацию проекта будут осуществлять все муниципальные образования области. Особенность проекта состоит в его финансовой привлекательности, а, следовательно, доступности. Данный проект

выступает как переходный этап для молодой семьи, которая, став собственником небольшой квартиры, затем сможет привлечь средства для строительства собственного дома. Масштаб данного проекта – не менее 1000 квартир в год по области.

В настоящее время реализация квартир по проекту осуществляется по 38 000 руб. за 1 квадратный метр. Проект уже позволил обеспечить порядка 600 молодых семей собственным жильем, отвечающим всем требованиям и стандартам комфортной городской среды.

На основании Постановления Правительства Белгородской области от 10 ноября 2014 г. № 410-пп [16] в области реализуется целевая государственная программа «Молодая семья», действие которой продлено до 2020 года.

Основная цель программы состоит в материальной поддержке в безналичной форме молодых пар, зарегистрировавших официальные отношения. Госпрограмма поддерживает финансово семейные пары и помогает приобретать более комфортные квартиры и другое жилье в период становления. За прошлые годы выплаты от государства дали возможность многим гражданам решить вопрос с жильем.

Условия госпрограммы позволяют купить комфортное жилье, если молодая пара подходит по следующим требованиям:

- граждане имеют регистрацию в Белгороде или по области;
- возраст кандидатов составляет не более 35 лет;
- супруги признаны нуждающимися в улучшении жилья;
- имеется подтверждение того, что величина официального дохода удовлетворяет банк для предоставления выплат по займу;
- имеется достаточный личный доход, чтобы внести первоначальный взнос по ипотечному займу.

В таблице 2.4 приведены изменения условий программы «Молодая семья» с 2016 года.

Изменения условий программы «Молодая семья» с 2016 года

До 2016 г.	С 2016 по 2018 года
Право на использование средств для погашения уже имеющегося ипотечного займа	Нет возможности погасить уже существующую задолженность, можно лишь оплатить предоставленной выплатой первоначальный взнос по ипотечному кредитованию
Можно было купить жилплощадь, как на первичном, так и на вторичном рынке	На сегодня можно приобретать на предоставляемые деньги лишь объекты в новостройке либо делать вклад их в доленое строительство

Источник: [71]

Таким образом, несколько изменились условия по приобретению недвижимости, теперь ее можно купить только на первичном рынке или вложить средства в доленое строительство.

Размер финансовой поддержки по условиям программы от Белгородской области выражается в процентах (рассчитывается от стоимости недвижимого имущества). В 2018 году субсидия составила:

- 35 % – для семей с детьми, а также для родителя, который воспитывает ребенка один;
- 30 % – для бездетных супружеских пар.

Таким образом, важным фактором при определении величины целевой субсидии является количество детей в семье.

Жилищный Кодекс РФ определил нормы, которым соответствует размер приобретаемого недвижимого имущества:

- 2 человека (супруги, родитель, несовершеннолетний ребенок) вправе на получение 42 м²;
- семьи из 3-х и более субъектов – предоставляется 18 м² на отдельно взятого человека.

Региональная программа дает возможность получить финансовую поддержку в дополнение к основной из местных денежных средств. При рождении ребенка в семье, которая стоит в очереди на получение

соответствующих выплат, местная власть предусмотрела к выдаче еще 5 % от общей стоимости жилого помещения. Следовательно, субсидия дает возможность не только приобрести жилье молодым парам Белгорода, но и повысить рождаемость в самом регионе.

Рождение ребенка должно случиться в тот момент, когда семья уже утверждена на очередь до получения соответствующего свидетельства.

Муниципальные власти Белгорода до определенного месяца (сентябрь) предшествующего года подают в местное управление по молодежной политике готовый список граждан, включенных по плану на получение квартиры либо частного жилья.

Государственная субсидия на покупку недвижимости зачисляется на счет одного из супругов на основе заявления выбранного финансового учреждения.

Государственная субсидия может частично дополнять сумму на приобретение квартиры либо собственного дома. Предоставляемой выплатой оплачивают строительство недвижимости в новостройке. Банки принимают данные платежи для внесения первоначального взноса по ипотеке.

Участники строительного кооператива имеют возможность внести средства полностью за счет государственной выплаты.

Прежде всего, в измененный список включают субъектов, состоящих на учете на приобретение недвижимого имущества до 1 марта 2005 года. Кроме того, первоочередниками являются многодетные семьи, которые имеют 3-х и более несовершеннолетних детей.

Динамика количества молодых семей, получивших жилье по программе, приведена на рисунке 2.11.

Получается, что основной пик по количеству семей, которые улучшили свое жилищное положение по программе «Молодая семья» пришелся на 2008 г. (367 семей). В дальнейшем, после спада в 2009 г., некоторый рост наблюдается в 2014 г. (196 семей) и в 2016 г. (165 семей).

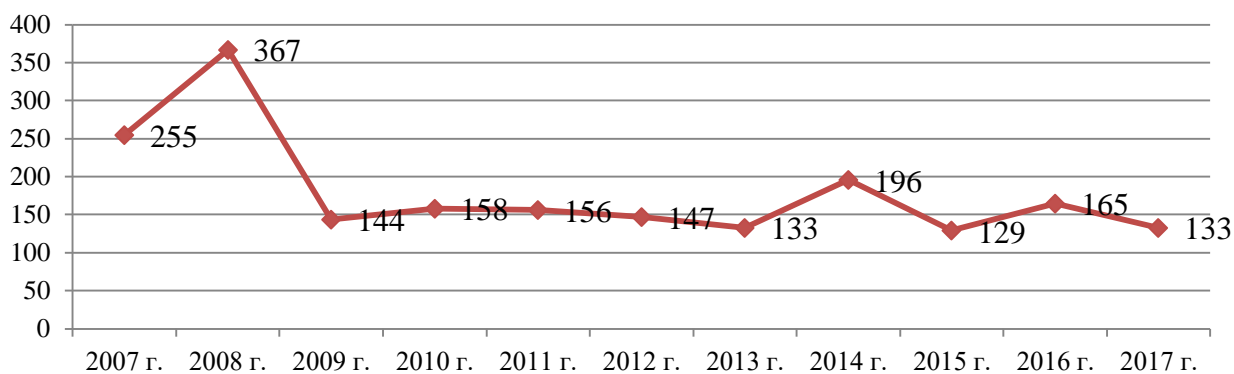


Рис. 2.11. Динамика числа молодых семей, получивших жилье по программе «Молодая семья» в 2007-2017 гг., ед.

Источник: [30]

Перечень кандидатов на поддержку от государства немного поменялся. Молодые семьи, узаконившие свои отношения и желающие получить статус участника программы, будут поставлены на очередь. В дальнейшем предполагается предоставление единовременной суммы в процентах от общей стоимости предоставленного жилища.

В 2018 году попасть в соответствующий список для получения государственной поддержки могут как супруги с детьми, так и без них, а также не полная семья, состоящая из одного родителя и ребенка.

По новым положениям израсходовать бюджетные средства вправе только участники, подавшие заявку позднее 1 января 2016 года. Другие, даже те, кто включен в очередь, ожидающие перевода денег из бюджета, будут распоряжаться выданными им выплатами по старым требованиям.

Основные плюсы программы «Молодая семья»:

1. Покупка жилплощади обходится молодой паре несколько дешевле.
2. Небольшой размер суммы первоначального взноса для родителей, имеющих 2-х и более несовершеннолетних детей.
3. Семья со статусом многодетная получает выплаты в 35 % от полной цены недвижимости.
4. Кредит возможно погасить за счет средств материнского капитала.

В качестве основного минуса Программы можно назвать ограничение по возрасту, так как супругам, которые хотят участвовать в программе, не должно быть более 35 лет.

Предоставление социальной помощи гражданам Белгородской области в сфере ипотечного жилищного кредитования осуществляется на основании Закона Белгородской области от 13 сентября 2002 г. № 45 «О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области» [14] в форме жилищных субсидий, которые могут быть двух типов:

- разовые жилищные субсидии;
- процентные жилищные субсидии.

Социальная ипотека в Белгороде и Белгородской области реализуется в соответствии с Постановлением Главы Администрации Белгородской области от 31 декабря 2002 г. № 481 «О дополнительных мерах по обеспечению жильем социально незащищенных граждан области» [18] (далее – Постановление № 481), принятым в целях обеспечения дополнительных возможностей приобретения жилья гражданами области, совершенствования механизмов финансирования строительства жилья, привлечения в сферу строительства средств крупных инвесторов и населения, а также создания условий для развития в области системы ипотечного жилищного кредитования.

В соответствии с Постановлением № 481 для льготных категорий граждан на период до завершения строительства объектов, осуществляемого государственным учреждением «Фонд развития жилищного строительства и социальных инвестиций» по согласованию с органами местного самоуправления городов и районов области ОАО Белгородская ипотечная корпорация» разрешено предоставлять займы социально незащищенным категориям граждан на долевое участие в строительстве жилья в объеме не более 40 % собственных и привлеченных средств ОАО «Белгородская ипотечная корпорация».

Главам местного самоуправления городов и районов области

рекомендовано ежегодно направлять средства на адресную поддержку социально незащищенных граждан в пределах 20 % от стоимости приобретаемого ими жилья в рамках системы ипотечного кредитования, предусмотрев специальный порядок дополнительной помощи молодым семьям в виде выплаты из средств местных бюджетов части суммы ипотечного жилищного кредита, оставшейся к выплате, но не более чем от 500 000 руб. при приобретении квартиры в многоквартирном жилом доме и не более чем от 600 000 рублей при приобретении индивидуального жилого дома в случае рождения или усыновления в период действия договора в семье:

1-го ребенка – 10 %;

2-х детей – 20 %;

3-х и более детей – 50 %.

В пределах бюджетных ассигнований планируется выпуск и изготовление государственных ипотечных сертификатов, подтверждающих право граждан на получение процентной субсидии. Инструкция, устанавливающая порядок выпуска и погашения государственных ипотечных сертификатов, утверждена Постановлением № 481.

Ипотечный кредит с привлечением средств материнского капитала в качестве первоначального взноса является для кредитных организаций одним из стандартных банковских продуктов.

Как известно, часть 6 статьи 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» предусматривает направление средств материнского семейного капитала (МСК) на уплату первоначального взноса по кредиту (займу) и на погашение основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения, включая ипотечные кредиты.

Направление средств МСК на уплату первоначального взноса при получении ипотечного кредита, а также на погашение основного долга и уплату

процентов по ипотечному кредиту на приобретение или строительство жилья регламентируют Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. № 862.

Для привлечения широких масс населения к строительству индивидуального жилья в области оказывается финансово-кредитная поддержка застройщикам через ГУП Белгородский областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства (далее – Фонд ИЖС).

За 2016-2017 годы Фонд ИЖС оказал финансовую поддержку в сумме 636,5 млн руб. С помощью средств фонда введено 781,76 м² индивидуального жилья (5 862 дома).

Одна из важнейших проблем в решении вопросов доступности жилья состоит в ликвидации аварийного жилищного фонда, так как его наличие, кроме негативных экономических тенденций, приводит к созданию потенциальной угрозы безопасности и комфортности проживания граждан, ухудшая качество предоставляемых коммунальных услуг, повышая социальную напряженность в обществе.

В целях реализации федеральных программ, в Белгородской области действует программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда [17].

Проживающие в аварийных домах граждане в большинстве своем не могут самостоятельно приобрести или получить на условиях найма жилье удовлетворительного качества, поэтому в программе предусмотрено решение проблемы с использованием бюджетного финансирования различных уровней.

Цель программы состоит в создании безопасных и благоприятных условий проживания граждан и в ликвидации 3527,12 м² непригодного для проживания жилья до 1 января 2019 г. Объем общего финансирования программы составляет 123449,2 тыс. руб. Основная доля финансирования определена из областного бюджета (рис. 2.12).

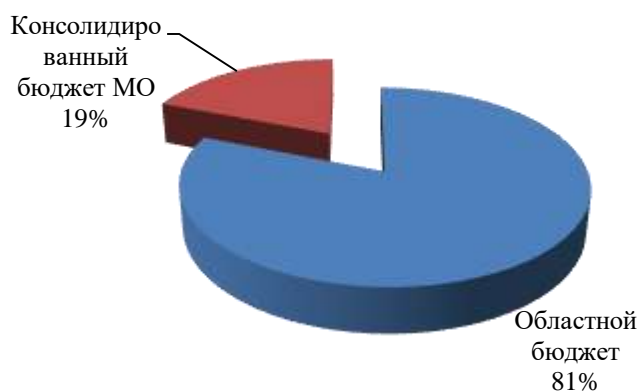


Рис. 2.12. Структура финансирования программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда Белгородской области в 2018 году

Источник: [30]

В программу включен определенный перечень адресный перечень многоквартирных домов, попадающих под снос и переселение.

На сегодняшний день в Белгородской области переселены 12,5 тыс. граждан из 632 аварийных домов, капитально отремонтированы 2100 многоквартирных домов, в которых проживают 275 тыс. человек, а дети-сироты и оставшиеся без попечения родителей бесплатно получили 2770 домов или квартир.

2.3. Анализ динамики показателей доступности жилья в Белгородской области

Анализ динамики показателей доступности жилья в Белгородской области проведем при помощи расчета коэффициента доступности жилья в Белгородской области на основании методики федеральной целевой программы «Жилище» (далее – ФЦП «Жилище»):

В федеральной жилищной программе, где приведена формула, предполагается, что:

- домохозяйство состоит из 3-х человек;
- средняя стоимость жилья определяется из расчета средней стоимости

квадратного метра, и соответствующего данному размеру семьи социального стандарта площади жилья в 54 м².

Кроме того, предусмотрен расчет коэффициента доступности жилья с учетом минимальных потребительских расходов (в ФЦП «Жилище» предусмотрено целевое значение этого показателя, равное трем годам).

Производимый расчет индекса доступности может быть выполнен при условии, что приобретение жилья будет по средней рыночной стоимости. Определение средней рыночной стоимости 1 кв.м в Белгородской области выполняется на основе данных Белгородстата.

Рассчитаем показатели коэффициента доступности жилья в Белгородской области, полученные данные сведем в таблицу 2.5.

Таблица 2.5

Расчет показателей коэффициента доступности жилья в Белгородской области за 2013-2018 гг.

Показатель	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
1	2	3	4	5	6	7
Средняя стоимость 1 кв.м. жилья в Белгородской области, руб.	52931	54621	50275	51663	52808	53628
Средняя стоимость 1 кв.м. жилья в Белгородской области, руб. вторичное жилье	49433	52664	50295	44714	48164	48107
Среднедушевые доходы, руб.	23734,7	25371,5	28331,2	29590,7	30419,7	30942,2
Среднедушевые расходы, руб.	16614,3	17760,1	19831,8	20713,5	21293,8	21659,5
Величина прожиточного минимума, руб. в месяц	6070	6695	8134	8153	8310	8376
Коэффициент доступности жилья на первичном рынке	3,3	3,2	2,7	2,6	2,6	2,6

Окончание таблицы 2.5

1	2	3	4	5	6	7
Коэффициент доступности жилья на вторичном рынке	3,1	3,1	2,7	2,3	2,4	2,3

Коэффициент доступности жилья с учетом минимальных потребительских расходов на первичном рынке	4,5	4,4	3,7	3,6	3,6	3,6
Коэффициент доступности жилья с учетом минимальных потребительских расходов на вторичном рынке	4,2	4,2	3,7	3,1	3,3	3,2
Коэффициент доступности жилья с учетом расходов домохозяйств (70% от дохода) на первичном рынке	11,2	10,8	8,9	8,7	8,7	8,7
Коэффициент доступности жилья с учетом расходов домохозяйств (70% от дохода) на вторичном рынке	10,4	10,4	8,9	7,6	7,9	7,8

Источник: [30]

Анализируя полученные данные, необходимо отметить, что средняя стоимость 1 кв. м жилья в Белгородской области за последние три года выросла, как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. Динамика роста цен на жилье приведена на рисунке 2.13.



Рис. 2.13. Динамика средней стоимости 1 кв.м. жилья в Белгородской области на первичном и вторичном рынке, руб.

Источник: [30]

Явное снижение цен на жилье произошло в 2015 году, при этом цены на

вторичное жилье в настоящее время так и не достигли уровня 2014 года. Очевидно увеличение разрыва стоимости первичного и вторичного жилья в пользу первого.

Среднедушевые доходы населения Белгородской области в месяц выросли за исследуемый период в общей сложности на 30,4% (рис. 2.14).

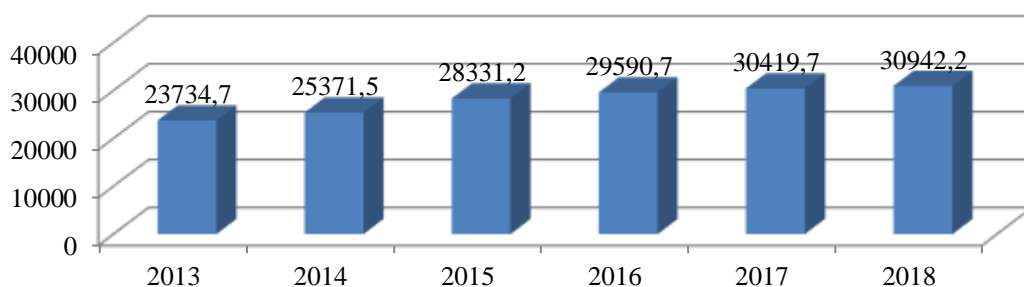


Рис. 2.14. Среднедушевые доходы населения Белгородской области, руб. в месяц

Источник: [30]

Из данных таблицы видно, что на протяжении 6 лет разрыв между доходами и расходами населения Белгородской области увеличивается, т.е. количество свободных средств, которые можно отложить на покупку квартиры увеличивается.

Результаты расчета индекса доступности проиллюстрированы на рисунках 2.15, 2.16, 2.17 в виде графиков.

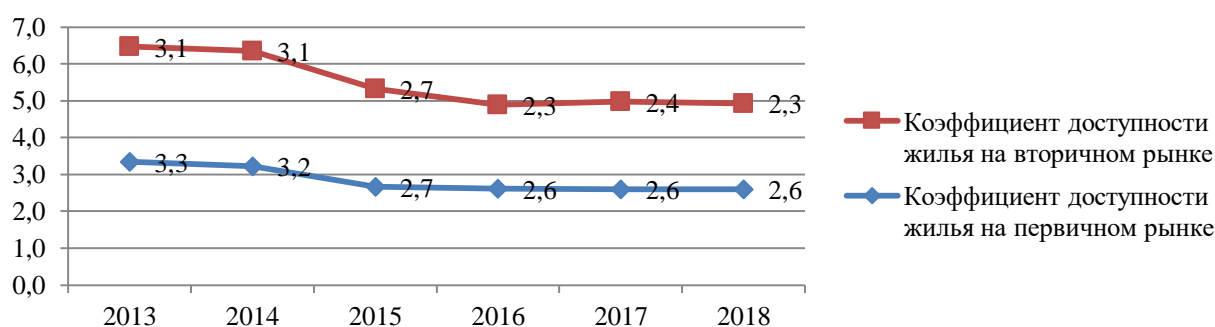


Рис. 2.15. Динамика коэффициента доступности жилья на первичном и вторичном рынках Белгородской области

Источник: [30]

Получается, что индекс доступности жилья в Белгородской области в 2018 году на первичном рынке составлял 2,6 года, а на вторичном рынке составил 2,3 года, что совсем немного. В зависимости от уровня этого показателя, рынки классифицируются по степени доступности жилья. В мировой практике считается нормальным показатель индекса доступности жилья, не превышающий 3-х лет.

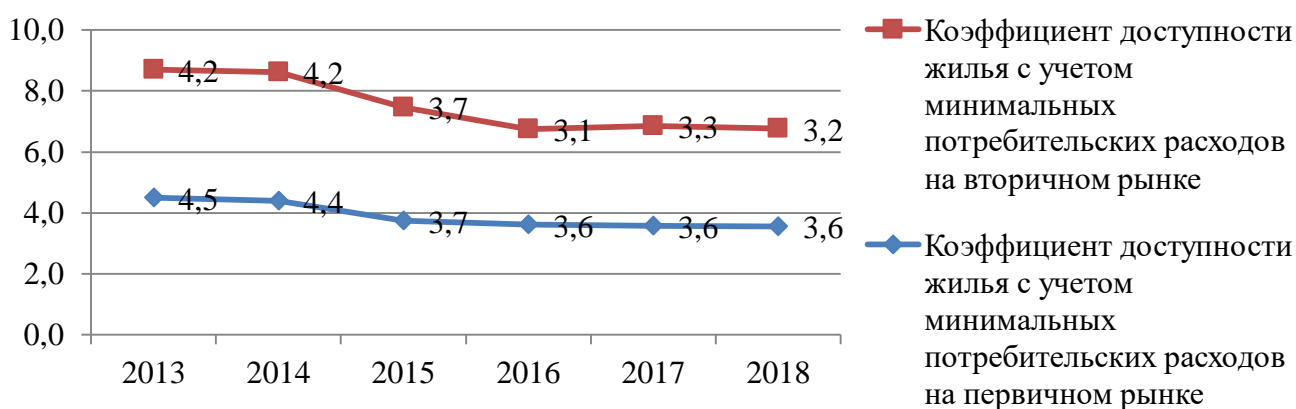


Рис. 2.16. Динамика коэффициента доступности жилья на первичном и вторичном рынках Белгородской области с учетом минимальных потребительских расходов

Источник: [30]

Однако ситуации, когда все денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры, в реальной жизни не бывает, поэтому в расчет включаются минимальные потребительские расходы, т.е. прожиточный минимум. С учетом прожиточного минимума, коэффициент доступности жилья на первичном рынке в 2018 году составил 3,6 года, а на вторичном – 3,2 года, но это при условии, что вся семья согласится жить в очень стесненных экономических условиях в течение более 3-х лет.

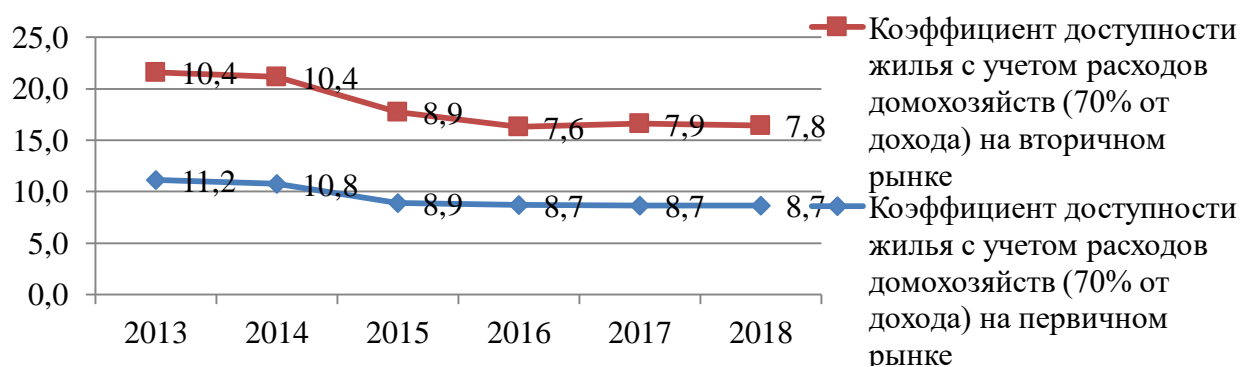


Рис. 2.17. Динамика коэффициента доступности жилья на первичном и вторичном рынках Белгородской области с учетом расходов домохозяйств

Источник: [30]

При выдаче ипотеки считается, что домохозяйство способно выплачивать без потерь платежи по кредиту, если они не превышают 30% от доходов. Допустим, что семья не хочет себя стеснять, и на покупку квартиры будет откладывать эту сумму. Тогда уровень доступности жилья в 2018 г. на первичном рынке получается 8,7 лет, а на вторичном рынке – 7,8 лет. Думаем, что не каждый согласен провести в ожидании собственного жилья столько времени. Невыгодно это и для застройщика – чем больше показатель индекса доступности жилья, тем меньше вероятность появления большого потока платежеспособных клиентов.

Таким образом, жилье на вторичном рынке области более доступно вследствие его более низкой стоимости. После падения стоимости жилья в 2015 г., как на вторичном, так и на вторичном рынке области, наблюдается повышение коэффициента доступности жилья, что, кроме снижения его стоимости, также связано с ростом среднедушевых доходов населения и величины прожиточного минимума. При этом последние три года значение коэффициента доступности жилья остается стабильным, не претерпевая значительных изменений. Расчеты показали, что семья из трех человек, при условии, что каждый член домохозяйства работают и весь полученный доход будет сохранен для улучшения жилищных условий, накопит необходимую

сумму на покупку квартиры площадью 54 м² за 2,6 лет на первичном рынке и 2,3 года – на вторичном рынке. Расчеты оценки доступности жилья при тех же условиях, но с учетом минимальных потребительских расходов, показали, что семья сможет накопить необходимую сумму на покупку квартиры на первичном рынке – за 3,6 лет и на вторичном рынке – за 3,2 года. Расчеты оценки доступности жилья с учетом 70% расходов при тех же условиях, показали, что семья сможет накопить необходимую сумму на покупку квартиры на первичном рынке – за 8,7 лет и на вторичном рынке – за 7,8 года. Полученная разница между коэффициентами достаточно серьезная, а наиболее реалистичная ситуация, когда на покупку жилья будет откладываться не более 30% дохода семьи.

Глава 3. Совершенствование подходов к повышению доступности жилья в Белгородской области

3.1. Прогнозирование доступности жилья в Белгородской области до 2025 года

Прогнозирование – это оценка поведения объекта, определенного показателя, изменение процесса в будущем.

Для прогнозирования доступности жилья в Белгородской области необходимы следующие данные:

- прогноз среднедушевых доходов населения Белгородской области до 2025 года;
- прогноз среднедушевых расходов населения Белгородской области до 2025 года;
- прогноз средней стоимости 1 кв.м. жилья в Белгородской области на первичном рынке до 2025 года;
- прогноз средней стоимости 1 кв.м. жилья в Белгородской области на вторичном рынке до 2025 года;
- прогноз величины прожиточного минимума.

При составлении прогноза необходимо учесть последние политические и социально-экономические тенденции и изменения в жилищной отрасли.

Как и в любом другом вопросе, мнения экспертов о дальнейшем развитии отрасли сильно отличаются друг о друга. Однозначно утверждать, что тренды рынка недвижимости в дальнейшем пойдут вверх или вниз, нет возможности, поэтому обобщим несколько основных мнений:

1) большинство специалистов считают, что рынок недвижимости развивается циклично и сейчас вошел в фазу спада. Цикл, который продолжается около 10 лет, сейчас достиг середины, поэтому настоящее «дно» рынок увидит примерно в 2019-2021 годах. При этом цена жилья продолжит понижаться на 7-9% ежегодно, причем стоимость новостроя будет снижаться

быстрее, чем цены на квартиры вторичного рынка.

При этом Минэкономразвития РФ дает один из самых негативных прогнозов. По выкладкам данного ведомства выходит, что падение рынка может составить до 10% за год, причем цены будут снижаться вплоть до 2020 года.

Возобновление позитивной динамики эта группа специалистов прогнозирует на 2024 год. Данный период они называют не случайно – именно в это время в России должна быть реализована политика замещения импорта, что позитивно скажется на росте доходов россиян;

2) есть и другое мнение: в ближайшие год-два рынок будет падать, но уже не такими существенными темпами, а к концу 2020 года он окончательно стабилизируется, после чего наметится однозначный позитивный тренд. Такой точки зрения придерживаются, например, в РЭУ им. Г.В. Плеханова. Выкладки аналитиков утверждают, что в 2018 году кризис рынка недвижимости достигнет максимума, а в 2019 году можно рассчитывать на небольшой рост. В итоге стоит ожидать пассивной позиции девелоперов. Цены 2013 года будут достигнуты примерно в 2021 году;

3) третья категория специалистов (к числу которых относится, например, глава Сбербанка Герман Греф) заявляют, что в 2019 году стоит ждать существенного повышения стоимости жилья. Придерживается этого мнения и Заместитель председателя Правительства. По его мнению, снижение ставок по ипотеке, спрогнозированное на 2019 год, мгновенно приведет к оживлению рынка недвижимости, произойдет существенный рост цен, которые уже к концу 2019 года могут достигнуть и докризисного уровня. Однако, согласно последним данным, прогнозируемого снижения ставок по ипотеке в 2018 году не произошло, а наоборот, средневзвешенная ставка по выданной ипотеке в июле 2018 выросла впервые с января этого года до 9,57% [101]. Следовательно, данный прогноз не актуален.

Ставки могут пойти вверх из-за введения новых санкций, особенно, если

они ударят по крупнейшим банковским игрокам. При этом возможен рост ипотечного спроса – люди поспешат взять кредиты по выгодным ставкам, так как еще в 2017 году средневзвешенная ставка составляла 11,5%.

Напомним, что одним из направлений майских указов Президента РФ – это обеспечение доступным жильем россиян, в том числе, за счет снижения ставок по ипотечным кредитам. Согласно документу, в России ежегодно должно строиться 120 млн кв. м жилья, а ипотека выдаваться под 8% годовых.

Усиление конфронтации между Россией и США, введение очередных санкций может привести к существенному росту стоимости заимствований в РФ, в том числе, ипотечных кредитов. По мнению экспертов, если последние санкции сильно ударят по крупнейшим российским банкам – Сбербанку, ВТБ и др., рубль ослабеет еще больше, а уровень инфляции увеличится, ключевая ставка Центробанка может заметно вырасти.

Как отмечают специалисты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU, прекращение снижения ипотечных ставок или, тем более, их увеличение означает для рынка недвижимости потерю главного драйвера роста спроса [22]. Особенно, учитывая, что динамика доходов населения, резко упавших в 2014 г., вряд ли улучшится. Таким образом, доступность жилья будет снижаться.

По мнению экспертов, ставки могут повыситься еще в том случае, если инфляция выйдет за пределы обозначенного ЦБ коридора (например, из-за повышения НДС и цен на топливо). Причиной для повышения могут стать и валютные колебания.

В поддержку мнения о том, что цена на недвижимость скоро возрастет, приводят выкладки, прогнозирующие рост цен на стройматериалы. Некоторые специалисты данного сектора рынка считают, что до конца 2018 года бетон и кирпич подорожают на 15%, а арматура – на 70%, так что застройщики обязательно поднимут цены, чтобы отбить повышенные расходы. О необходимости поднимать цены на жилье говорят и девелоперы – они

поясняют это высокими расходами на дополнительную инфраструктуру в виде детсадов, школ и поликлиник, которые необходимо возводить в новых микрорайонах по требованию властей. Эти расходы также приходится возмещать при продаже квартир.

Что касается прогнозов доходов населения, то в настоящее время ситуация складывается следующим образом.

2018 год был первым годом, когда реальные доходы россиян (реальные располагаемые денежные доходы (доходы населения за вычетом обязательных платежей, скорректированные с учетом индекса потребительских цен) начали расти после четырехлетнего падения.

По прогнозу Минэкономразвития РФ, реальные доходы в 2019 году увеличатся на 1%, а затем их рост ускорится – до 2,2% к 2021 году [61].

Однако, мнения экспертов более пессимистичны.

Негативную роль в снижении реальных доходов населения сыграет повышение НДС до 20%, так как этот налог включен в любую цепочку поставки товара несколько раз, и его повышение будет оказывать мультипликативный эффект на цены. Например, увеличение НДС на 2 п.п. пункта может повлечь за собой рост цен на дополнительные 4-5 п.п. в дополнение к общему уровню инфляции. В результате и НДС, и «инфляционный налог» придется заплатить всем домохозяйствам и всем предприятиям, и это расширит серый рынок и снизит общую мотивацию к предпринимательству в стране. При этом рост цен затронет и социально значимые товары, так как также такая продукция связана «цепочкой с контрагентами», поэтому они также подорожают.

Повышение НДС заставит бизнес сильнее экономить на развитии фондоотдачи и обновлении основных средств. Кроме того, при свободном движении денег, повышение НДС увеличивает риск оттока капитала, что означает, что зарплату повышать буду значительно реже. При этом даже если в какой-то момент зарплата начнут расти, в результате увеличившейся

налоговой нагрузки эта прибавка не сможет изменить негативной ситуации.

Росту может также помешать начало пенсионной реформы, из-за которой около двух миллионов человек не получают пенсии.

На снижение реальных доходов населения влияет и рост цен, вызванный девальвацией рубля, который чувствителен к санкционным мерам, а в результате последних событий в Керчи, падение рубля только усилится.

Учитывая последние сложившиеся тенденции, мнения специалистов отрасли и консервативный вариант прогноза социально-экономического развития Белгородской области на период до 2030 года, произведем прогнозный расчет показателей коэффициента доступности жилья в Белгородской области к 2025 году, полученные данные сведем в таблицу 3.1.

Таблица 3.1

Расчет показателей коэффициента доступности жилья в Белгородской области в 2019-2025 гг.

Показатель	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
1	2	3	4	5	6	7	8
Средняя стоимость 1 кв.м. жилья в Белгородской области, руб. на первичное жилье	50946,6	49418,2	47935,7	48894,4	49872,3	51368,4	52909,5
Средняя стоимость 1 кв.м. жилья в Белгородской области, руб. вторичное жилье	47144,9	46202,0	45277,9	46183,5	47107,2	48049,3	49010,28
Среднедушевые доходы, руб.	31561,0	32192,3	32836,1	33492,8	34162,7	34845,9	35542,9
Среднедушевые расходы, руб.	22742,5	23879,6	25073,6	26327,3	27643,6	29025,8	30477,1
Величина прожиточного минимума, руб. в месяц	8543,5	8714,4	8975,8	9334,9	9801,6	10389,7	11117,0
Коэффициент доступности жилья на первичном рынке	2,42	2,30	2,19	2,19	2,19	2,21	2,23
Коэффициент доступности жилья на вторичном рынке	2,24	2,15	2,07	2,07	2,07	2,07	2,07

Коэффициент доступности жилья с учетом минимальных потребительских расходов на первичном рынке	3,32	3,16	3,01	3,04	3,07	3,15	3,25
--	------	------	------	------	------	------	------

Окончание таблицы 3.1

1	2	3	4	5	6	7	8
Коэффициент доступности жилья с учетом минимальных потребительских расходов на вторичном рынке	3,1	3,0	2,8	2,9	2,9	2,9	3,0
Коэффициент доступности жилья с учетом расходов домохозяйств (70% от дохода) на первичном рынке	8,67	8,92	9,26	10,24	11,48	13,24	15,67
Коэффициент доступности жилья с учетом расходов домохозяйств (70% от дохода) на вторичном рынке	8,02	8,34	8,75	9,67	10,84	12,38	14,51

Источник: [15]

Полученные прогнозные данные показывают, что до 2021 года будет происходить снижение средней стоимости 1 кв.м. жилья в Белгородской области, руб. на первичное жилье, а затем ее медленный рост к 2025 году до уровня 2013 года.

При этом темп снижения цен на первичное жилье выше, чем на вторичное (рис. 3.1).

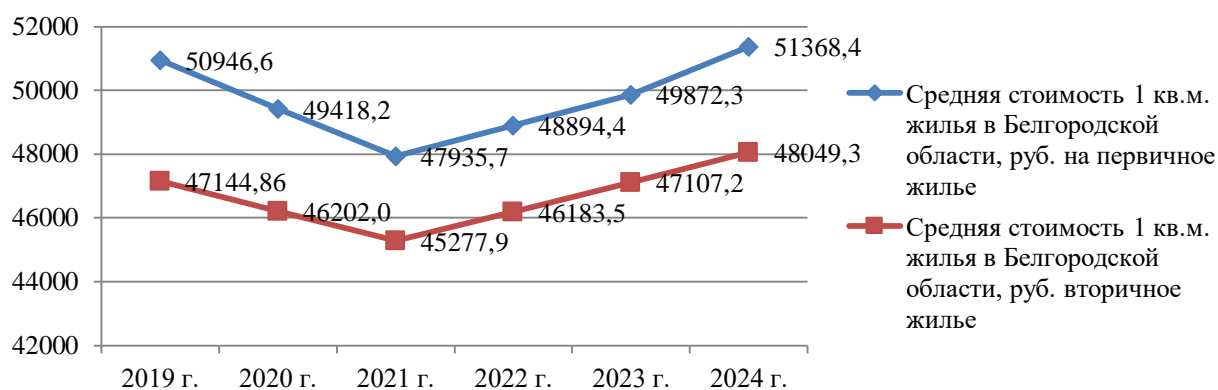


Рис. 3.1. Прогноз динамики средней стоимости 1 кв.м. жилья в Белгородской области на первичном и вторичном рынке, руб.

Источник: [Составлено автором]

Рост среднедушевых доходов за весь период составит 12,6%, а рост среднедушевых расходов – 34% (рис. 3.2), т.е. темп роста расходов превысит темп роста доходов, величина прожиточного минимума вырастет на 30%.

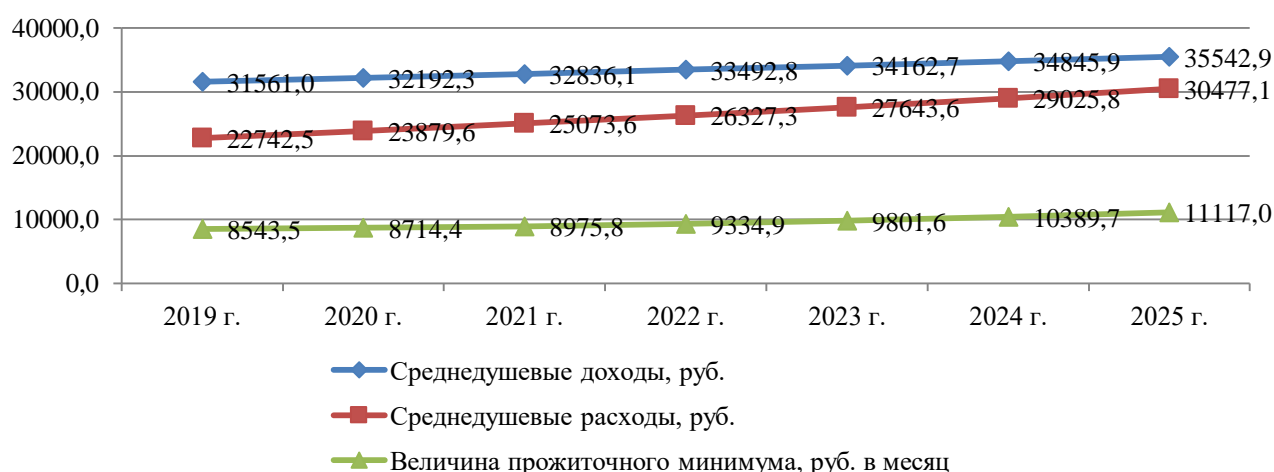


Рис. 3.2. Прогноз среднедушевых доходов населения Белгородской области, руб. в месяц

Источник: [Составлено автором]

Таким образом, разрыв между доходами и расходами населения Белгородской области будет уменьшаться, т.е. количество свободных средств, которые можно отложить на покупку квартиры снизится.

Результаты расчета показателей индекса доступности жилья, согласно прогнозным данным, показаны на рисунках 3.3, 3.4, 3.5.

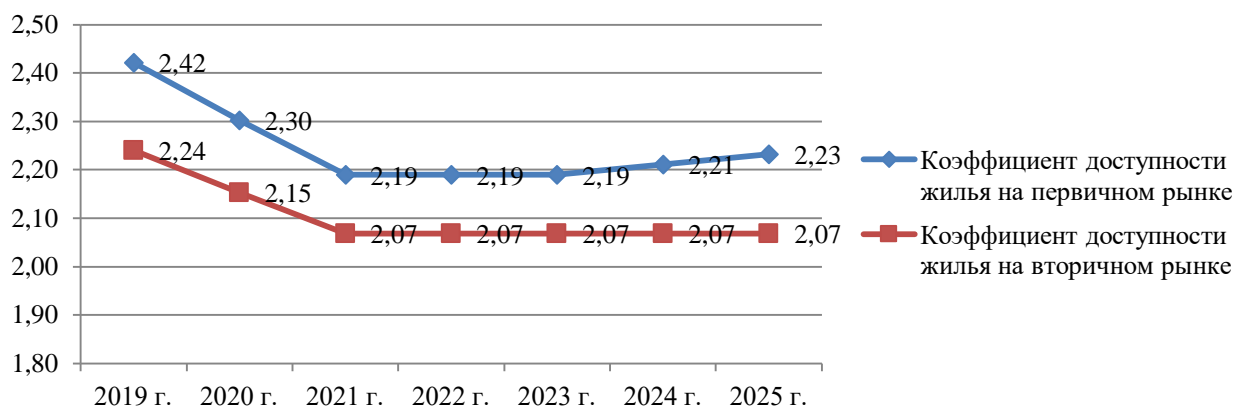


Рис. 3.3. Прогноз динамики коэффициента доступности жилья на первичном и вторичном рынках Белгородской области, 2019-2025 гг.

Источник: [Составлено автором]

Согласно прогнозу, индекс доступности жилья в Белгородской области с 2019 года будет падать до 2021 года вследствие снижения цен на жилье, а затем стабилизируется, составив к 2025 году 2,23 по первичному жилью и 2,07 по вторичному жилью.

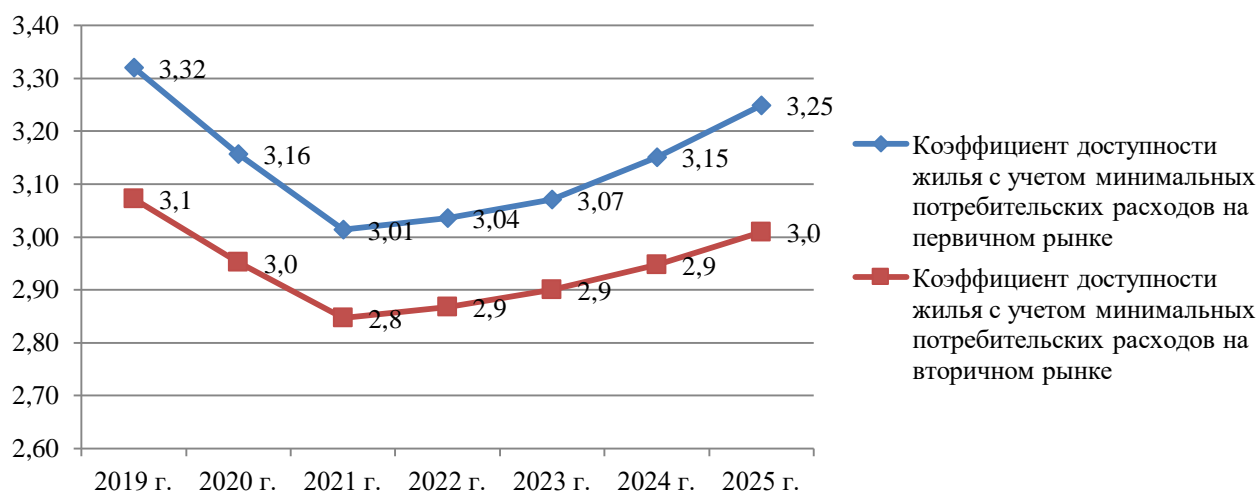


Рис. 3.4. Прогноз динамики коэффициента доступности жилья на первичном и вторичном рынках Белгородской области с учетом минимальных потребительских расходов, 2019-2025 гг.

Источник: [Составлено автором]

Однако включение в расчет с минимальных потребительских расходов, меняет прогноз. При сохранении начальной тенденции повышения доступности жилья, после 2021 года вновь наблюдается рост коэффициента, что является

следствием роста величины прожиточного минимума более быстрыми темпами, чем среднедушевых доходов населения области, т.е. происходит уменьшение количества остающихся у домохозяйства свободных средств. Таким образом, с учетом прожиточного минимума, коэффициент доступности жилья на первичном рынке в 2025 году составил 3,25 года, а на вторичном – 3 года, что, впрочем, ниже показателей 2018 года.

При прогнозировании коэффициента с учетом семидесяти процентных расходов домохозяйств, тенденция получилась иная (рис. 3.5).

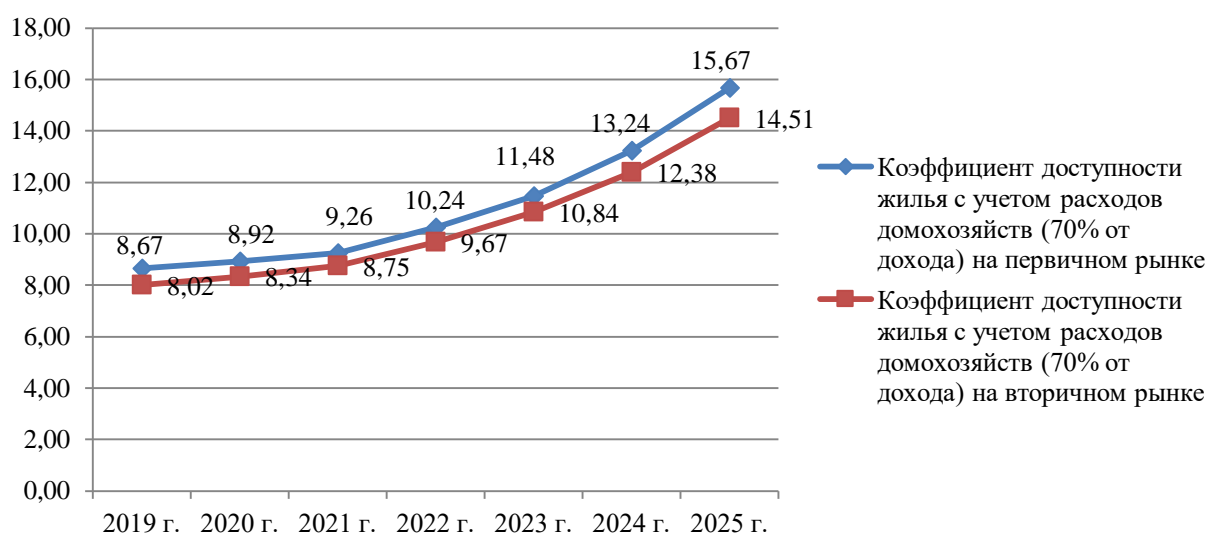


Рис. 3.5. Прогноз динамики коэффициента доступности жилья на первичном и вторичном рынках Белгородской области с учетом расходов домохозяйств

Источник: [Составлено автором]

Прогноз уровня доступности жилья, согласно рис. 3.5 можно назвать пессимистичным, и, на наш взгляд, более реалистичным. Коэффициент доступности снижается на протяжении всего прогнозного периода, на обоих рынках жилья и достигает к 2025 году по первичному жилью 15,67, а по вторичному жилью – 14,51. Это гораздо больше показателей коэффициента 2018 года (8,7 и 7,8 лет соответственно) и является следствием высокого темпа роста расходов, который, к 2025 году, превысил темп роста доходов на 21,4%.

Таким образом, согласно прогнозным данным, к 2025 году вырастет срок

доступности жилья, что плохо не только для населения региона, но также невыгодно и для застройщиков, так как говорит о снижении количества платежеспособных клиентов, поэтому необходимо искать и внедрять новые механизмы государственной региональной политики Белгородской области по повышению доступности жилья или совершенствовать уже существующие.

3.2. Подходы государственной региональной политики Белгородской области по повышению доступности жилья

Основными механизмами регулирования вопросов доступности жилья в Белгородской области предлагается сделать следующие:

- 1) создание фонда арендного жилья;
- 2) использование ЗПИФ (закрытый паевой инвестиционный фонд) для минимизации возможных рисков в жилищных строительных проектах;
- 3) разработка программы социальной ипотеки (субсидирование покупки жилья за счет регионального бюджета для поддержки определенных слоев населения, нуждающихся в жилье, а именно, учителей, врачей, ученых и молодых специалистов, которые смогут приобрести жилье с помощью государства).

Создание рынка арендного жилья возможно с использованием механизмов коллективных инвестиций, одним из которых и является ЗПИФ.

Основные плюсы формирования фонда арендного жилья:

- 1) для потребителей:
 - быстрый способ улучшить жилищные условия, вселиться в квартиру, отвечающую современным требованиям;
 - повышение доступности жилья;
 - возможность улучшения качества жизни: снижение транспортных издержек, близость к работе, транспортной и развлекательной инфраструктуре;

- отсутствие затрат на ремонт и поддержание качества жилого помещения;

2) для предприятий:

- возможность привлечения редких и молодых специалистов;
- возможность улучшить жилищные условия для молодых семей;
- снижение рисков – аренда позволяет людям более свободно распоряжаться своим бюджетом, перебираясь в более дешевое жилье в трудные времена и в более комфортное – при увеличении дохода.

Потребность в различных формах использования жилых помещений находится в зависимости от индивидуальных предпочтений и стадий жизненного цикла. Например, молодой специалист нуждается в мобильности и близости к развлекательной и торговой инфраструктуре, а при создании семьи необходима квартира меньшей площади, чем после рождения детей. После взросления детей необходимо жилье меньшей площади, чем раньше. Другими словами необходима возможность сочетания формы собственности и арендного жилья. Кроме того, найм жилья позволяет поддерживать мобильность граждан при необходимости переезда в случае изменения места работы или семейного положения.

Для понимания сформированности спроса на арендное жилье в Белгородской области был проведен небольшой социологический опрос в социальных сетях ВКонтакте, Одноклассники, Facebook. В опросе приняли участие 82 человека.

Согласно полученным результатам, 38% респондентов потенциально готовы рассмотреть наемное жилье (рис. 3.6).



Рис. 3.6. Распределение ответов на вопрос о возможном решении жилищного вопроса при помощи найма жилья, %

Источник: [Составлено автором]

При этом, из тех, кто ответил, что пока не планируют улучшать жилищные условия, но рассматривают наем жилья как возможное долговременное решение жилищного вопроса 68% предпочли некоммерческие условия найма (рис. 3.7).

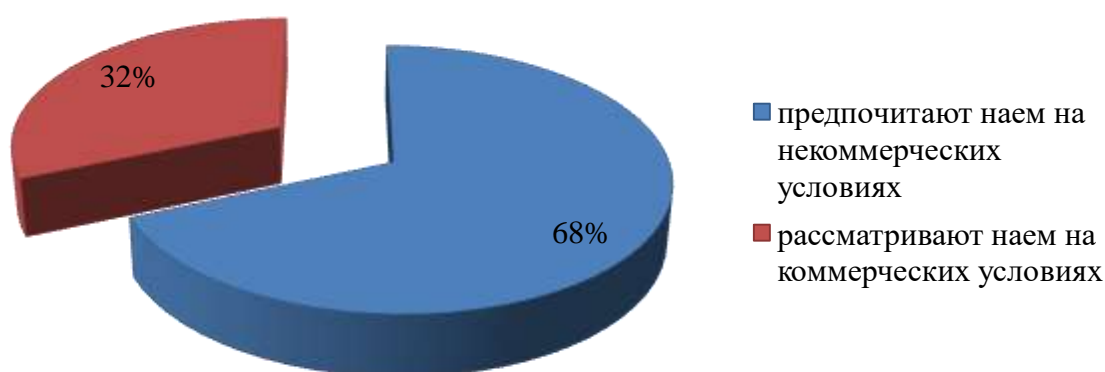


Рис. 3.7. Распределение ответов на вопрос о предпочтении найма на некоммерческих условиях, %

Источник: [Составлено автором]

Предпочтительными условиями найма называются:

- отдельная квартира в многоквартирном доме в государственной или муниципальной собственности;
- 1 или 2-х комнатная квартира;
- срок заключения договора найма – от 1 года до 5 лет;
- ежемесячная плата – не более 5 тыс. руб. в месяц;
- фиксированная плата на весь период договора.

Отметим, что в настоящее время на рынке коммерческой аренды Белгородской области преобладают арендодатели – физические лица, получившие жилье в рамках бесплатной приватизации. Согласно данным АИЖК, их доля на рынке аренды составляет 90%. Коммерческая аренда у юридических лиц практически неразвита.

Для формирования долгосрочных арендных отношений необходимо создать прозрачные механизмы установления и пересмотра условий найма.

На рисунке 3.8 приведено соотношение ответов о необходимых условиях для долговременной аренды.

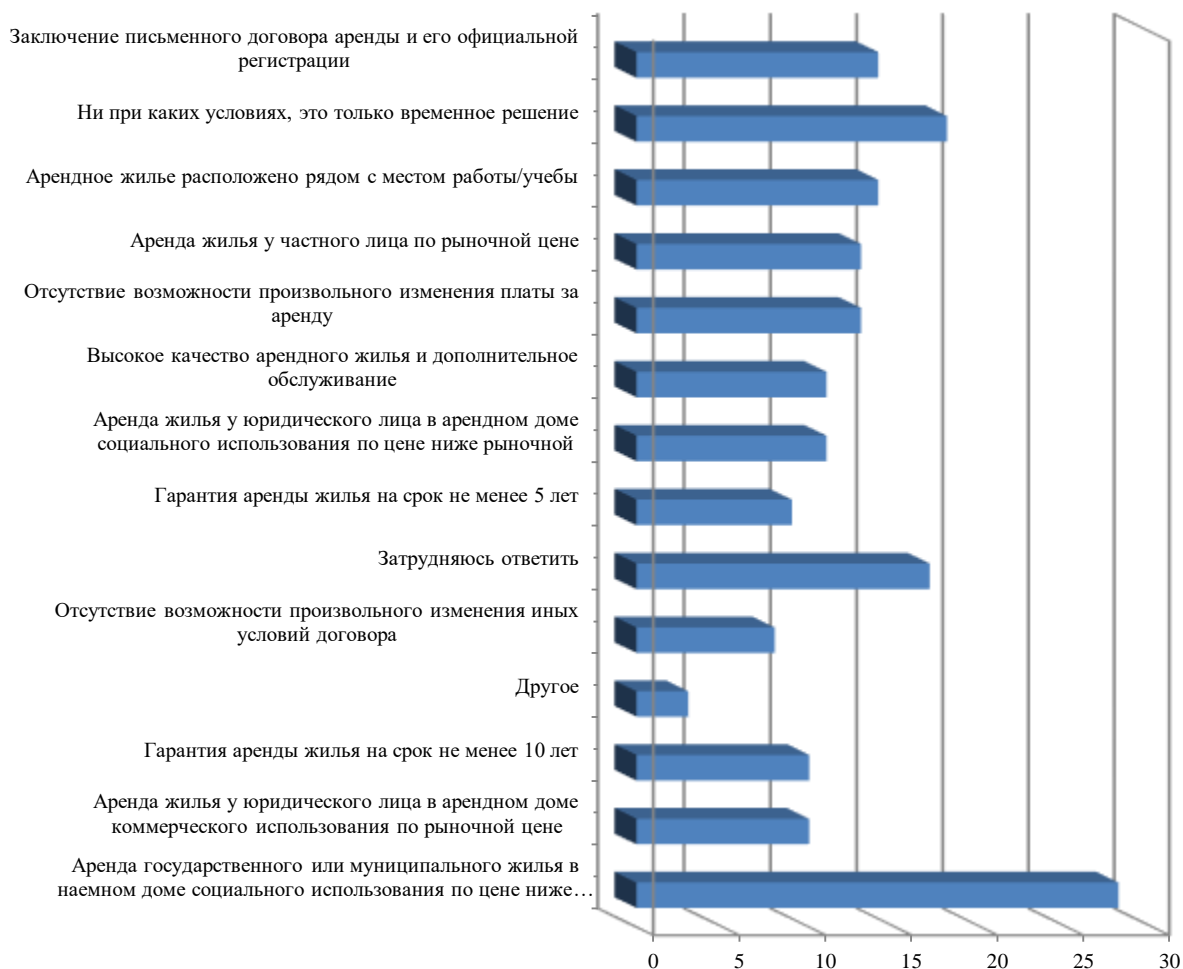


Рис. 3.8. Распределение ответов на вопрос о необходимых условиях для долговременной аренды, %

Источник: [Составлено автором]

Таким образом, основными условиями называются:

- аренда государственного или муниципального жилья в наемном доме социального использования по цене ниже рыночной;
- аренда жилья у юридического лица в арендном доме коммерческого использования по рыночной цене;
- гарантия аренды жилья на срок не менее 10 лет;
- отсутствие возможности произвольного изменения иных условий договора;
- гарантия аренды жилья на срок не менее 5 лет;

- аренда жилья у юридического лица в арендном доме социального использования по цене ниже рыночной;
- высокое качество арендного жилья и дополнительное обслуживание;
- отсутствие возможности произвольного изменения платы за аренду;
- аренда жилья у частного лица по рыночной цене;
- арендное жилье расположено рядом с местом работы/учебы;
- заключение письменного договора аренды и его официальная регистрация.

Проведенное исследование позволяет сделать вывод, что на рынке Белгородской области присутствует спрос на арендное жилье.

Основными задачами реализации проекта создания нового формата арендного жилья являются:

1. Повышение мобильности населения.
2. Улучшение жилищных условий граждан, в том числе молодых семей, семей, которые не имеют достаточного объема средств для выплаты первоначального взноса и т.д.
3. Формирование благоприятной городской среды.
4. Снижение маятниковой миграции в области.
5. Формирование надежного финансового инструмента для привлечения средств населения и НПФ.

Способы достижения целей:

- реализация пилотных проектов по созданию арендного жилья и апарт-отелей через механизмы паевых инвестиционных фондов;
- отмена регионального налога на имущество организаций для арендных проектов, включая апарт-отели;
- введение механизма регистрации граждан в арендных апарт-отелях;
- предоставление налоговых вычетов по НДФЛ по аналогии с вычетами при покупке жилья;
- создание ликвидного рынка паев, доступных широкому кругу

инвесторов – обеспечение возможностей вложений неквалифицированных инвесторов в закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН), в состав которых входят апартаменты, в том числе на стадии строительства;

– снятие ограничений на выпуск дополнительных паев ЗПИФН для приобретения апартаментов; внедрение бессрочного договора доверительного управления для ЗПИФН с арендными проектами.

Поясним, что паевой инвестиционный фонд (ПИФ) – это имущественный комплекс, не являющийся юридическим лицом и состоящий из имущества, переданного в доверительное управление. Договором доверительного управления ПИФ являются Правила доверительного управления, которые разрабатываются управляющей компанией на основе утвержденных стандартных форм и подлежат регистрации в ФСФР.

В состав имущества ЗПИФН могут входить земельные участки, объекты недвижимого имущества, акции и доли в уставных капиталах обществ, осуществляющих строительную деятельность, а так же права, вытекающие из договоров, на основании которых осуществляются строительство и/или реконструкция объектов недвижимости. Недвижимое имущество может быть внесено в ЗПИФН как в качестве оплаты приобретаемых инвестиционных паев, так и приобретено непосредственно ЗПИФН по договорам купли-продажи.

Создание закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости (ЗПИФН) способно успешно решить следующие задачи:

1) оптимизация налогообложения при реализации строительного проекта и/или эксплуатации объекта недвижимости; Действующее законодательство определяет паевой инвестиционный фонд как имущественный комплекс без образования юридического лица. Исходя из этого правового статуса, паевые инвестиционные фонды на законодательном уровне освобождены от уплаты налога на прибыль, налога на имущество;

2) защита объектов недвижимости от возможных рейдерских действий;

На имущество паевого инвестиционного фонда не может быть обращено никакое взыскание, ни по чьим обязательствам, при этом контроль за деятельностью фонда осуществляется через инвестиционный комитет, формируемый пайщиком для контроля действий управляющей компании и принятия управленческих решений;

3) создание благоприятных условий для привлечения заёмного и проектного финансирования.

Таким образом, следует отметить, что данная форма организации позволяет со значительно большей эффективностью, чем традиционно используемые хозяйственные механизмы, решать следующие задачи:

1) привлекать партнеров для строительства объектов коммерческой и/или жилой недвижимости, оптимизируя налогообложение при проведении сделок прямой продажи земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммерческой и/или жилой недвижимости;

2) оптимизировать налогообложение при самостоятельном строительстве объектов жилой недвижимости включая последующую продажу созданных площадей с получением значительного экономического эффекта;

3) расширить возможность привлечения инвестиций, в том числе со стороны зарубежных финансово-кредитных учреждений, на более выгодных условиях, чем при традиционной форме хозяйственного общества;

4) привлекать бюджетные средства и обеспечивать существенное конкурентное преимущество проекту при реализации федеральных и городских программ жилищного строительства;

5) обеспечить защиту всего имущественного комплекса Проекта от возможных противоправных («рейдерских») акций.

Экономический эффект использования ЗПИФН достигается, в первую очередь, за счет особого режима налогообложения паевых инвестиционных фондов.

Законодательно установленное на данный момент освобождение паевых

инвестиционных фондов от уплаты налога на прибыль и налога на имущество дает возможность аккумулирования доходов в ЗПИФН с последующим их реинвестированием либо выплатой дохода пайщику.

В результате решаются следующие задачи:

- с передачей недвижимого имущества в ЗПИФН Заказчик освобождается в отношении переданного имущества от уплаты налога на имущество;
- операции с имуществом ЗПИФН освобождены от налога на прибыль;
- у Заказчика появляется механизм регулирования собственных расходов за счет использования имущества, входящего в состав ЗПИФН и, как следствие, – регулирования размера налогооблагаемой прибыли.

Передав недвижимое имущество в ЗПИФН, Заказчик получает взамен инвестиционные пай, которые:

- являются самостоятельным финансовым инструментом;
- могут быть использованы в хозяйственной деятельности, в т.ч. для целей привлечения финансирования;
- имеют постоянную рыночную оценку.

Фонд вообще и закрытый Фонд недвижимости в частности, является инструментом проектного финансирования и особенно эффективен для реализации протяженных по времени строительных, девелоперских, рентных и т.п. проектов и позволяющим привлекать средства широкого круга инвесторов.

Эффективность Фонда, как инструмента привлечения инвестиций в проекты обусловлена следующими факторами:

- наличие актуальной достоверной информации о целях проекта, ходе его реализации и финансовых показателях;
- гарантированное целевое использование инвестированные средства;
- нормативно установленная система контроля совершения сделок и иных действий в отношении имущества Фонда.

В целях привлечения инвестиций для реализации строительных проектов

Фонд использует следующие инструменты:

- выдача дополнительных инвестиционных паев, оплачиваемых денежными средствами;
- привлечение банковского кредитования;
- привлечение заемных средств институциональных инвесторов;
- реализация имущественных прав на строящиеся объекты недвижимости;
- привлечение партнеров для совместной деятельности.

Инвесторами и/или партнерами в реализации строительных проектов Фонда могут выступать:

- физические и юридические лица, являющиеся квалифицированными инвесторами;
- банки, как кредиторы либо как инвесторы Фонда, во втором случае для банков действует гибкая система оценки риска инвестирования в инвестиционные паи Фондов;
- институциональные инвесторы, заинтересованные в оптимизации собственного инвестиционного портфеля;
- строительные, девелоперские и инвестиционные компании, как партнеры по реализации строительных проектов совместно с Фондом;
- инвесторы, приобретающие имущественные права в строящихся объектах недвижимости.

Эффективность Фонда, как инструмента привлечения инвестиций в проекты обусловлена следующими факторами:

- наличие актуальной достоверной информации о целях проекта, ходе его реализации и финансовых показателях;
- гарантированное целевое использование инвестированные средства;
- нормативно установленная система контроля совершения сделок и иных действий в отношении имущества Фонда.

В целях привлечения инвестиций для реализации строительных проектов

Фонд использует следующие инструменты:

- выдача дополнительных инвестиционных паев, оплачиваемых денежными средствами;
- привлечение банковского финансирования, в т.ч. кредитования;
- привлечение заемных средств институциональных инвесторов;
- реализация имущественных прав на строящиеся объекты недвижимости;
- привлечение партнеров для совместной деятельности.

В настоящее время наиболее эффективной формой использования ЗПИФН при реализации строительных проектов является формирование так называемого девелоперского фонда. В этом случае ЗПИФН, приобретает статус Застройщика либо инвестора в зависимости от проекта.

На этапе строительства объекта недвижимости Управляющая компания ЗПИФН, если она является Застройщиком, заключает договоры с различными организациями на осуществление строительных работ, осуществление технического надзора за строительством, пр.

Кроме этого, Управляющая компания ЗПИФН реализует права требования в отношении строящегося объекта недвижимости, если это предусмотрено проектом. Если ЗПИФН в проекте выступает инвестором, то на этапе строительства Управляющая компания приобретает, на согласованных с Застройщиком, условиях права требования в отношении строящегося объекта недвижимости.

После завершения строительства права собственности в отношении построенного объекта недвижимости оформляются на ЗПИФН. С этого момента Управляющая компания осуществляет эксплуатацию данного объекта (сдача помещений в аренду, техническое обслуживание объекта, страхование, пр.) или реализацию объекта, если это целесообразно и экономически более выгодно.

Реализация строительного проекта с использованием данной схемы

позволяет:

- отсрочить уплату налога на прибыль до окончания срока функционирования ЗПИФН;
- не платить налог на имущество после завершения строительства в течение всего периода эксплуатации объекта недвижимости в ЗПИФН, до его реализации;
- повысить инвестиционную привлекательность проекта в целом;
- создать более высокую степень защищенности имущества от недружественных действий третьих лиц.

Кроме описанного выше, возможно использование конструкции ЗПИФН для решения отдельных локальных задач проекта, в зависимости от общей концепции его реализации. ЗПИФН девелоперского направления, относятся к фондам, предназначенным для квалифицированных инвесторов.

Пайщики такого фонда имеют возможность контроля любых действий управляющей компании в отношении имущества ЗПИФН.

При использовании Фондов при реализации проектов необходимо учитывать нормативно установленные особенности и ограничения в деятельности Фондов, а именно:

- нормативные ограничения в отношении операций и расходов за счет имущества ЗПИФН, которые могут потребовать более тщательной проработки условий заключаемых Фондом договоров и соглашений;
- невозможность финансовых потоков по строительной части Проекта через Фонд до получения разрешения на строительство; данное ограничение должно быть учтено при планировании этапов реализации Проекта;
- требования к пайщику фонда для его соответствия статусу квалифицированного инвестора;
- дополнительные расходы на содержание инфраструктуры ЗПИФН, которые, в зависимости от размера Фонда, могут составить от 0,05 до 0,5 процентов от суммарной стоимости всего имущества Фонда в год

неоднозначным является разрешение вопроса об уплате НДС при осуществлении сделок с имуществом, входящим в состав паевого инвестиционного фонда.

Возможная схема использования ЗПИФН для реализации Проекта развития доступности жилья в Белгородской области приведена в приложении 2.

Исходя из сказанного выше, для реализации Проекта развития доступности жилья при помощи формирования фонда аренды жилья рекомендуется использование конструкции закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

1 этап – формирование ЗПИФН. На данном этапе проводится независимая рыночная оценка стоимости земельных участков, формирующих территорию Проекта, и передающихся в ЗПИФН в оплату приобретаемых инвестиционных паев. Специалистами управляющей компании проводится весь комплекс работ по созданию ЗПИФН. Земельные участки, участвующие в реализации Проекта, передаются в ЗПИФН в оплату приобретаемых инвестиционных паев ЗПИФН. Продолжительность этапа – до 6 месяцев с даты регистрации Правил доверительного управления ЗПИФН.

2 этап – функционирование ЗПИФН и реализация проекта. На данном этапе из числа Пайщиков ЗПИФН формируется инвестиционный комитет, контролирующий все действия управляющей компании с имуществом ЗПИФН. Управляющая компания осуществляет полное сопровождение деятельности созданного ЗПИФН, в т.ч. обеспечивая плановую деятельность по реализации Проекта, а именно:

- заключает договор с специализированной компанией, на выполнение функций Заказчика при строительстве объектов недвижимости;
- заключает договоры купли продажи земельных участков;
- привлекает финансирование для реализации Проекта;
- привлекает партнеров на условиях соинвестирования для решения

локальных задач Проекта;

- реализует имущественные права на строящееся жилье, а так же построенные объекты недвижимости;

- формирует предложения по реализации Проекта в соответствии с задачами, установленными инвестиционным комитетом Продолжительность этапа – от 3-х до 12-и лет с начала формирования ЗПИФН.

3 этап – прекращение ЗПИФН. После того, как Проект будет реализован, и имущество ЗПИФН будут составлять только денежные средства ЗПИФН можно прекратить, выплатив все имеющиеся денежные средства владельцам паев либо направить их на реализацию иного проекта. В первом случае целесообразно к этому моменту владельцем паев ЗПИФН иметь лицо резиденции государства с гибким режимом налогообложения. Продолжительность этапа – от 6-ти месяцев до 1 года в зависимости от принятого механизма прекращения ЗПИФН.

Реализация программы создания арендного жилья может осуществляться на базе АИЖК по Белгородской области, которая сформирует рынок инструментов инвестирования в арендную недвижимость для населения.

При этом основным механизмом привлечения рыночного капитала в сектор Арендного жилья станет формирование ЗПИФН, которые будут созданы под управлением УК АИЖК, в состав активов которого войдут: договор долевого участия (ДДУ) на апартаменты, нежилые помещения, необходимые для эксплуатации комплекса арендного жилья и нежилые помещения для создания необходимой инфраструктуры.

Схема реализации программы приведена на рисунке 3.9.

Предложенный формат реализации развития рынка арендного жилья будет эффективным, так как АИЖК имеет большой опыт работы с данным направлением.

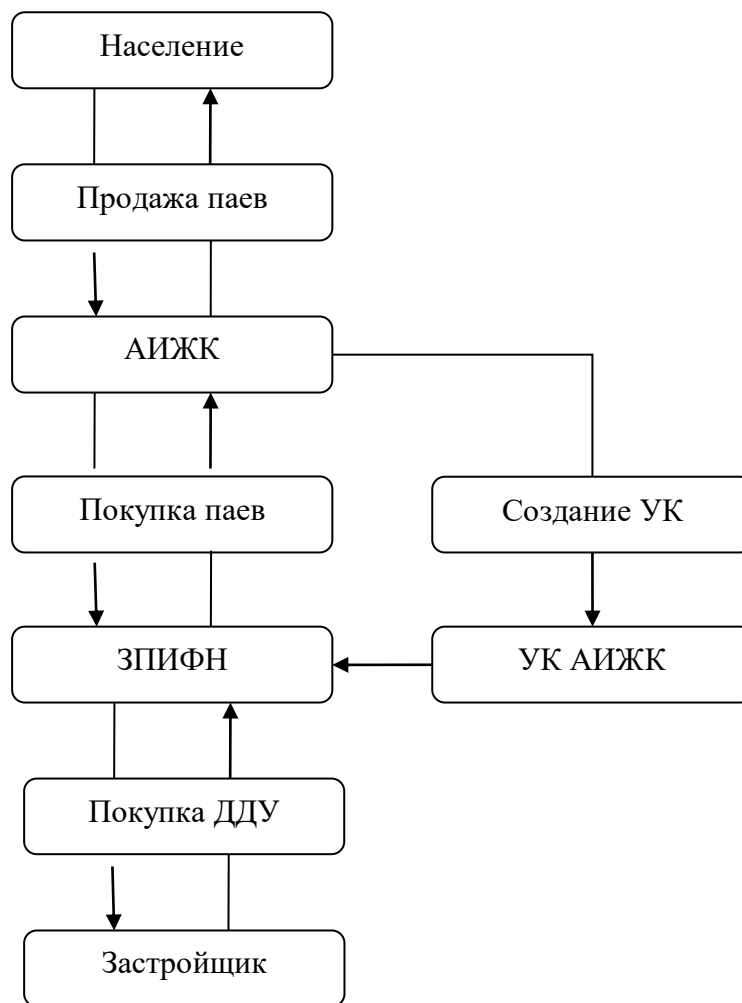


Рис. 3.9. Схема реализации программы

Источник: [Составлено автором]

Еще одним мероприятием, повышающим доступность жилья в Белгородской области, может стать разработка программы «Социальная ипотека».

В соответствии с программой ее потенциальные участники смогут приобрести жилье с помощью государства, и должны будут выплачивать 50% стоимости жилья и проценты по кредиту.

Таким образом, половину стоимости приобретаемого жилья Правительство Белгородской области выдаст в виде жилищной субсидии в рамках системы ипотечного кредитования, при этом купить квартиру можно как в новостройках, так и на вторичном рынке.

Период действия программы – 3 года.

Требования к участникам программы:

- российское гражданство;
- нет в собственности жилья в Белгороде и Белгородской области, положительная кредитная история;
- готовность заключить трудовое соглашение на работу в белгородском государственном или муниципальном учреждении на срок не менее 10 лет.

Потенциальные участники программы приведены в таблице 3.2.

Таблица 3.2

Потенциальные участники программы «Социальная ипотека»

Критерий	Категория участников		
	Учителя	Врачи	Уникальные специалисты или молодые ученые
Возраст	До 45 лет	До 45 лет – женщины До 50 лет - мужчины	До 35 лет
Стаж	От 5 лет в государственных и муниципальных образовательных организациях	От 3 лет в государственных учреждениях здравоохранения и в государственных учреждениях социального обслуживания на территории РФ	От 1 года непрерывного стажа в научной организации Белгородской области или в организации с/х и промышленного секторов ⁴
Категория	1-я или высшая квалификационная категория или ученая степень		
Дополнительные условия	Участник и члены его семьи не должны иметь жилого помещения (доли жилого помещения) на праве собственности или жилого помещения по договору социального найма в Московской области		

Источник: [Составлено автором]

Предоставляемая площадь квартиры:

- для одного специалиста – 33 м²;
- для специалистов, имеющих семью из двух человек – 42 м²;

⁴ необходимо участие в разработке и внедрении технологий, соответствующих перечню критических технологий РФ (указ Президента РФ от 07072011 № 899); участие в опытно-конструкторских и технологических работах, результат которых получили практическое применение за последние 5 лет, проектах по внедрению новых технологий, работах по выполнению организацией государственного оборонного заказа за последние 5 лет. Профессия должна входить в Справочник востребованных на рынке труда, новых и перспективных профессий.

– для специалистов, имеющих семью из трех человек и более – 18 м² на одного члена семьи;

Порядок действий для приобретения жилья приведен на рисунке 3.10.

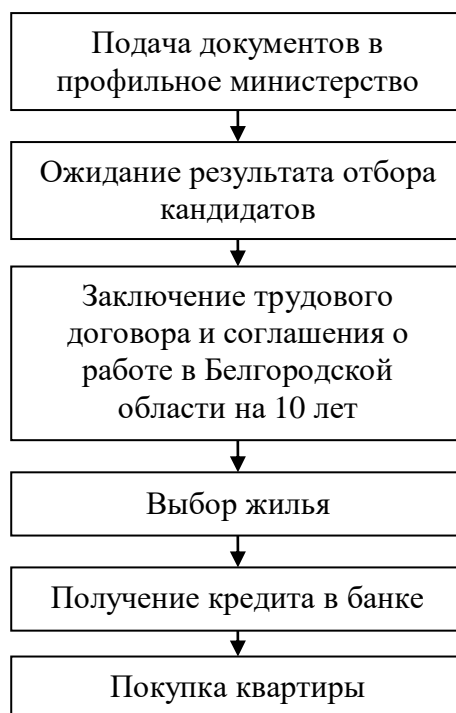


Рис. 3.10. Порядок действий для приобретения жилья по программе «Социальное жилье»

Таким образом, создание рынка арендного жилья и апартаментов с использованием механизмов коллективных инвестиций, позволит увеличить уровень доступности жилья в Белгородской области, а также улучшить жилищные условия и качество жизни населения региона, кроме того будет создан ликвидный рынок паев, доступных широкому кругу инвесторов.

При помощи программы социальной ипотеки будет оказана поддержка определенным слоям населения, требующим решения жилищного вопроса, с привлечением ипотеки, а также привлечены в регион квалифицированные работники.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Используемое в международной и российской практике понятие доступности жилья означает возможность приобретения жилья потребителем и определяется по доле расходов суммарного дохода семьи на приобретение жилья и ежегодные платежи по процентам ставки банка за кредит. Доступность жилья для населения можно определить как интегральную категорию, в которой соединены основные социально-экономические, демографические характеристики региона, параметры кредитно-финансовой системы и пр.

В настоящее время преобладают два основных способа достижения доступности жилья – заемного (развитие ипотеки) и социального, за счет субсидий и жилищных сертификатов для различных категорий граждан. Применяемые инструменты регулирования доступности жилья могут быть расширены за счет активизации использования аренды и жилищно-накопительных кооперативов, так как, не смотря на широкое распространение ипотеки, данный вид кредитования не решает жилищные проблемы по увеличению собственников жилья, а лишь создает иллюзию этого.

Основным механизмом регулирования вопросов доступности жилья в Белгородской области является программно-целевой подход, который выражается в разработке государственных и муниципальных целевых программ, направленных на достижение определенных показателей развития жилищной сферы в Белгородской области.

Гражданам Белгородской области предоставляется социальная помощь в сфере ипотечного жилищного кредитования, осуществляется переселение из аварийного жилья, доступно ипотечное кредитование.

Анализ доступности жилья в Белгородской области показал, что жилье на вторичном рынке области более доступно вследствие его более низкой стоимости. После падения стоимости жилья в 2015 г., как на вторичном, так и на вторичном рынке области, наблюдается повышение коэффициента доступности жилья, что, кроме снижения его стоимости, также связано с

ростом среднедушевых доходов населения и величины прожиточного минимума. При этом последние три года значение коэффициента доступности жилья остается стабильным, не претерпевая значительных изменений. Расчеты показали, что семья из трех человек, при условии, что каждый член домохозяйства работает и весь полученный доход будет сохранен для улучшения жилищных условий, накопит необходимую сумму на покупку квартиры площадью 54 м² за 2,6 лет на первичном рынке и 2,3 года – на вторичном рынке. Расчеты оценки доступности жилья при тех же условиях, но с учетом минимальных потребительских расходов, показали, что семья сможет накопить необходимую сумму на покупку квартиры на первичном рынке – за 3,6 лет и на вторичном рынке – за 3,2 года. Расчеты оценки доступности жилья с учетом 70% расходов при тех же условиях, показали, что семья сможет накопить необходимую сумму на покупку квартиры на первичном рынке – за 8,7 лет и на вторичном рынке – за 7,8 года. Полученная разница между коэффициентами достаточно серьезная, а наиболее реалистичная ситуация, когда на покупку жилья будет откладываться не более 30% дохода семьи.

Расчет прогнозных данных доступности жилья до 2025 года показал, что до 2021 года будет происходить снижение средней стоимости 1 кв.м. жилья в Белгородской области, а затем начнется ее медленный рост к 2025 году до уровня 2013 года. При этом темп снижения цен на первичное жилье выше, чем на вторичное, темп роста расходов превысит темп роста доходов, величина прожиточного минимума вырастет на 30%.

Таким образом, разрыв между доходами и расходами населения Белгородской области будет уменьшаться, т. е. количество свободных средств, которые можно отложить на покупку квартиры снизится – к 2025 году вырастет срок доступности жилья, что плохо для населения, а также невыгодно и для застройщика, так как говорит о снижении количества платежеспособных клиентов.

В качестве совершенствования регулирования вопросов доступности

жилья в Белгородской области, предлагается

1) создать фонд арендного жилья с использованием механизмов коллективных инвестиций, а именно – ЗПИФН;

2) внедрение программы социальной ипотеки для специалистов (врачей, учителей, молодых ученых и уникальных специалистов), нуждающихся в жилье.

Предложенные в работе мероприятия позволят улучшить жилищные условия граждан, в том числе молодых семей и семей, которые не имеют достаточного объема средств для выплаты первоначального взноса и т.д., сформировать благоприятную городскую среду, снизить маятниковую миграцию, привлечь в регион квалифицированные кадры, сформировать надежный финансовый инструмент для привлечения средств населения.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации от 25 дек. 1993 года, с изменениями от 30 дек. 2008 года [Текст] // Российская газета. – 2009. – № 7 (4831). – 21 янв.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ [Текст] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 16.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ [Текст] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 14.
4. О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы [Электронный ресурс]: Указ Президента Российской Федерации: от 24 дек. 1993 г. № 2281 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Версия Проф».
5. О жилищных кредитах [Электронный ресурс]: Указ Президента Российской Федерации: от 10 июня 1994 г. № 1180 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Версия Проф».
6. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: федер. закон: от 16 июля 1998 № 102-ФЗ // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Версия Проф».
7. О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон: от 13 июля 2015 г. № 225-ФЗ // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Версия Проф».
8. Об утверждении Положения об установлении мер по недопущению

возникновения конфликта интересов в сфере накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 07 ноября 2005 г. № 656 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Версия Проф».

9. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 15 апреля 2014 г. № 323 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Версия Проф».

10. Об утверждении плана мероприятий, направленных на обеспечение устойчивого развития сферы жилищного строительства в 2016 году [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства РФ от 13.01.2016 № 4-р // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Версия Проф».

11. Методические указания о приведении нормативных правовых актов в соответствии с исчерпывающим перечнем процедур в сфере жилищного строительства [Электронный ресурс]: письмо Минстроя России от 02 февраля 2015 г. № 2233-НА/06 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Версия Проф».

12. Об установлении перечня должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях в области строительства и жилищной сфере [Электронный ресурс]: приказ Госстроя РФ от 18 июля 2002 г. № 149 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Версия Проф».

13. Порядок взаимодействия участников программы «Жилье для российской семьи» при принятии гражданином, включенном в список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках

Программы по муниципальному образованию, решения о приобретении жилья экономического класса в строительном проекте, реализуемом на территории иного муниципального образования, отличном от указанного в заявлении на участие в Программе [Электронный ресурс]: Приказ Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 25 февраля 2016 г. № 90-П // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Версия Проф.

14. О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области [Электронный ресурс]: Закон Белгородской области от 13 сент. 2002 г. № 45 // Вестник нормативно-правовых актов Белгородской области [сайт]. – Режим доступа: <https://zakon.belregion.ru>.

15. Об утверждении стратегии социально-экономического развития Белгородской области на период до 2030 года [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Белгородской области от 25 янв. 2010 года № 27-пп // Правительство Белгородской области. Нормативно-правовые акты: офиц. сайт: [сайт]. – Режим доступа: <https://belregion.ru/documents/index.php>.

16. Об утверждении Порядка предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение (строительство) жилья и их использования [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Белгородской области от 10 ноября 2014 г. № 410-пп // Правительство Белгородской области. Нормативно-правовые акты: офиц. сайт: [сайт]. – Режим доступа: <https://belregion.ru/documents/index.php>.

17. Об утверждении программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда Белгородской области в 2018 году [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Белгородской области от 9 янв. 2018 г. № 1-пп // Правительство Белгородской области. Нормативно-правовые акты: офиц. сайт: [сайт]. – Режим доступа: <https://belregion.ru/documents/index.php>.

18. О дополнительных мерах по обеспечению жильем социально незащищенных граждан области [Электронный ресурс]: Постановление главы

администрации Белгородской области от 31 дек. 2002 г. № 481 // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации: [сайт]: – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/469027451>.

19. UN-HABITAT: GUO Human Settlements Statistics [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.unhabitat.org/programmes/guo/guo_hsdb4.asp.

20. Алимova, М.В. Белгородское чудо: малоэтажное строительство, как путь жилищной реформы [Электронный ресурс] // Электронный журнал «Федеральный строительный рынок». – 2014. – № 4 (117). Режим доступа к журн.: <http://fsr-stroy.ru/archive/6464>.

21. Аналитика рынка недвижимости. [Электронный ресурс] // Индикаторы рынка недвижимости: [сайт]. – Режим доступа: <https://www.irn.ru/info/>.

22. Аналитика [Электронный ресурс] // Инвестиционный холдинг «Финанс»: [сайт]. – Режим доступа: <https://www.finam.ru>.

23. Аналитика: Страны Европы объединятся для борьбы с «пузырем» на рынке недвижимости [Электронный ресурс] // Портал о зарубежной и российской недвижимости: [сайт]. – Режим доступа: http://www.indriksons.ru/medialibrary/analytics/analitika_strany_evropy_obedinyatsya_dlya_borby_s_puzyrem_na_rynke_nedvizhi.

24. Афанасьева, А.Н. Организационно-экономический механизм повышения доступности жилищного фонда для населения [Текст]: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / А. Н. Афанасьева. – Казань, 2013. – 204 с.

25. Бабенко, А. Е. Анализ индикаторов доступности жилья и проблемы реализации государственной жилищной политики в России [Электронный ресурс] / А.Е.Бабенко // Электронный журнал «Наука». – Режим доступа: <http://nauka-rastudent.ru/29/3481/> (дата обращения: 06.10.2018).

26. Багметов, В.В. Инструменты регулирования рынка жилья и их влияние на доступность и качество жилищного обеспечения населения [Текст] /

В.В. Багметов // Экономические и гуманитарные науки. – 2015. – № 3 (278). – С. 113-118.

27. База данных Numbeo России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.numbeo.com/cost-of-living>.

28. Баранов, С. Доступное жилье никогда не станет народным / С. Баранов // Квадратный метр. – 2018. – № 5. – С.26-29

29. Белгородская область – аутсайдер рейтинга доступности жилья в новостройках [Электронный ресурс] // Информационное агентство Белгородской области. – Режим доступа: <http://www.bel.ru/news/economy/22-08-2018/belgorodskaya-oblast-autsayder-reytinga-dostupnosti-zhilya-v-novostroykah>.

30. Белгородская область в цифрах. 2018: Крат. стат. сб. [Текст] / Белгородстат. – 2018. – 300 с.

31. Белгородстат [Электронный ресурс]: офиц. сайт: [сайт]. – Режим доступа: <http://belg.gks.ru>.

32. Биндиченко, Е.В. Национальный жилищно-коммунальный комплекс России: проблемы и перспективы [Текст] / Е.В. Биндиченко // Вестник УГУЭС: Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. – 2015. – № 1 (11). – С. 61–66.

33. Бондаренко, В. Современное прочтение «проблемы жилья» в России [Электронный ресурс] / В.Бондаренко // ИД Строительный эксперт. – Режим доступа: <https://ardexpert.ru/article/12550>.

34. Бузырев, В.В. Совершенствование организационно-экономического механизма проведения строительных подрядных торгов [Текст] / В.В. Бузырев, А.В. Чикишев. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2014. – 188 с.

35. Бузырев, В.В. Особенности формирования структуры жилищного строительства на уровне крупного города (региона) [Текст] / В.В. Бузырев, А.О. Березин, Л.Р. Мустафина // ПСЭ. – 2014. – №1 (49). – С. 179-185.

36. Валиев, С.Ф. Факторы, влияющие на себестоимость жилищного строительства [Электронный ресурс] / С.Ф. Валиев, М.Н. Ишемгулов //

Молодой ученый. – 2017. – №2. – С. 375-377. – Режим доступа: [//moluch.ru/archive/136/38256/](http://moluch.ru/archive/136/38256/).

37. Верещак, С. Б. Государственная жилищная политика: Социальное измерение [Текст] / С.Б. Верещак / отв. ред. Т. В. Соколова. – М.: Книжный дом «ЛИБРОКОМ», 2016. – 143 с.

38. Воробель, Д. Ю. Обеспечение доступности жилья. Проблемы реализации жилищной политики [Текст] / Д.Ю.Воробель // Право: современные тенденции: материалы III Междунар. науч. конф. (г. Краснодар, февраль 2016 г.). – Краснодар: Новация, 2016. – С. 80-83.

39. Гарипова, З. Л. Кредитная политика государства: теория, практика и механизмы реализации в сфере ипотечного жилищного кредитования [Текст]: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / З.Л. Гарипова. – Москва, 2015. – 198 с.

40. Гимазетдинова, Э. Я. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях [Текст] / Э.Я. Гимазетдинова, И.А. Владимиров // Актуальные вопросы экономики и управления: материалы Междунар. науч. конф. Т. I. – М.: РИОР, 2016. – С. 57-59.

41. Голик, Д. В. АИЖК и его роль в повышении доступности ипотечного кредитования для населения и обеспечения ликвидности коммерческих банков [Текст] / Д.В. Голик // Экономика, управление, финансы: материалы VII Междунар. науч. конф. (г. Краснодар, февраль 2017 г.). – Краснодар: Новация, 2017. – С. 6-10.

42. Дарбека, Е. М. Анализ развития ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс] / Е.М.Дарбека, Ю.В.Шушунова // Молодой ученый. – 2018. – №14. – С. 178-181. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/200/49295>.

43. Долаева, З. Н. Основные проблемы развития жилищной сферы и пути их решения [Электронный ресурс] / З.Н. Долаева, Ф.К.Биджиева // Молодой ученый. – 2014. – №21. – С. 298-300. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/80/14421/>.

44. Жилищная проблема России. Отсутствие достойного жилья угрожает

социальной и демографической безопасности страны. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://topwar.ru/79450-zhilischnaya-problema-rossii-otsutstvie-dostoyngo-zhilya-ugrozhaet-socialnoy-i-demograficheskoy-bezopasnosti-strany.html>.

45. Жилищные сертификаты [Электронный ресурс] / Юридический центр адвокатов Москвы. – Режим доступа: <http://portallaw.ru/inceklopedia/dsfdsf>.

46. Зорин, Р. В. О вопросе недвижимости в России [Электронный ресурс] / Р.В.Зорин, А.В.Носков, Р.С.Кончиков // Молодой ученый. – 2017. – №11. – С. 208-210. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/145/40545/>.

47. Исследования рынка недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://bcsgm.com/en/research>.

48. Калачева, О. М. Особенности современного развития муниципального рынка аукционных продаж земельных участков под жилищное строительство в России [Электронный ресурс] / О.М.Калачева // Молодой ученый. – 2015. – №22. – С. 394-397. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/102/23369/> (дата обращения: 03.12.2018).

49. Калугин, В.А. Жилищный лизинг как инструмент обеспечения доступности жилья в Белгородской области [Текст] / В.А.Калугин, Д.И. Королькова // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Экономика. Информатика. – 2015. – №13 (210).

50. Ключева, Т.В. Доступность жилья как критерий качества жизни населения региона [Текст] / Т.В. Ключева // Региональная дифференциация и консолидация социального пространства России: реалии и новые вызовы: V Сухаревские чтения: материалы Всероссийской науч.-практ. конф., Саранск, 15-16 октября 2015 г. / редкол.: С. М. Вдовин [и др.]. – Саранск: Научный центр социально-экономического мониторинга, 2015. – С. 54-56.

51. Королькова, Д.И. Доступность жилья как индикатор уровня жизни населения в регионе [Текст] / Д.И. Королькова, Н.А. Герасимова, Г.И. Ткаченко // Фундаментальные исследования. – 2014. – № 9-3. – С. 635-638.

52. Коршунов, М.М. Эволюция социального жилья в СССР. От «сталинок» до «хрущевок» [Электронный ресурс] / М.М.Коршунов, М.В.Кочеткова // Гуманитарные научные исследования. – 2014. – № 4. Режим доступа: <http://human.snauka.ru/2014/04/6537>.

53. Котельникова, А.С. Влияние факторов на доступность жилья населению [Текст] / А.С. Котельникова // Вестник молодых ученых Самарского государственного экономического университета. – 2014. – № 1 (29). – С. 87-90.

54. Кочеткова, А.А. Развитие рынка арендного жилья в России: проблемы и перспективы [Текст] / А.А.Кочеткова // Гуманитарные научные исследования. – 2016. – № 1. – С.23-27.

55. Кулакова, А. Ю. Ипотечное жилищное кредитование в России [Электронный ресурс] / А.Ю.Кулакова // Молодой ученый. – 2014. – №17. – С. 282-285. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/76/13035/>.

56. Леонова, Л.Б. Доступность жилья в России: анализ, проблемы и пути выходы [Текст] / Л.Б. Леонова, В.С. Засухина // Вестник УГНТУ: Наука, образование, экономика. – Серия: Экономика. – 2016. – № 3 (17). – С. 110-119.

57. Ли, Куан Ю. Сингапурская история: 1965-2000 гг.: из третьего мира – в первый [Текст] / Ю. Ли Куан. – М.: МГИМО-Университет, 2010. – 657 с.

58. Мавлютов, Р.Р. К вопросу доступности ипотечного кредита гражданам России в условиях экономического кризиса [Электронный ресурс] / Р.Р. Мавлютов, Т.Ю. Прохорченко // Современные научные исследования и инновации. – 2016. – № 12. Режим доступа: <http://web.snauka.ru/issues/2016/12/76194>.

59. Мартынова, А.В. Перспективные направления развития строительства доходных домов в России // Молодой ученый. – 2015. – №10. – С. 739-741. – URL <https://moluch.ru/archive/90/18464/> (дата обращения: 03.12.2018).

60. Минстрой России. Жилищная политика [Электронный ресурс]: офиц. сайт: [сайт]. – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/>.

61. Минэкономразвития РФ [Электронный ресурс]: офиц. сайт: [сайт]. – Режим доступа: <http://economy.gov.ru/mines/activity/sections/>.

62. Михайлова, О.А. Доступность жилья как фактор обеспечения экономической безопасности региона (на примере Белгородской области) [Текст] / О.А. Михайлова // Бенефициар. – 2018. – № 23. – С. 48-50.

63. Михайлова, О.А. Прогнозирование доступности жилья в Белгородской области [Текст] / О.А. Михайлова // Бенефициар. – 2018. – № 28. – С. 6-8.

64. Михайлова, О.А. Создание благоприятных условий для реализации потенциала развития региона / О.А. Михайлова, Я.Ю. Бондарева // Пространственное развитие территорий: сборник научных трудов международной науч.-практ. конф., г. Белгород, 22 ноября 2018 г. / отв. ред. Е.А. Стрябкова, И.В. Чистникова. – Белгород: ООО «ЭПИЦЕНТР», 2018. – С. 109-112.

65. Мониторинг доступности жилья Белгородской области / Аналитическое агентство RWAY [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://rway.ru/monitorings-new/region/101/94/default.aspx>.

66. Московский кредитный банк [Электронный ресурс] / Официальный сайт. – Режим доступа: <https://mkb.ru>.

67. Муниципальная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородского района на 2015-2020 годы» [Электронный ресурс] / Официальный сайт органов местного самоуправления муниципального района «Белгородский район» Белгородской области [сайт]. Режим доступа: <http://belrn.ru/celevye-programmy/municipalnaaya-programma-obespecheni/>.

68. Мустафина, Л.Р. Определение доступности жилья для населения: методический аспект [Текст] / Л.Р. Мустафина // Проблемы современной экономики. – 2014. – № 1 (49). – С. 185-188.

69. Никишкина, А.А. Перспективы и проблемы жилищного строительства

[Электронный ресурс] / А.А. Никишкина // Научное сообщество студентов XXI столетия. Экономические науки: сб. ст. по мат. XXXVII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 10 (37). – Режим доступа: [http://sibac.info/archive/economy/10\(37\).pdf](http://sibac.info/archive/economy/10(37).pdf).

70. Осипов, А.Ю. Современные проблемы доступности жилья в России [Текст] / А.Ю.Осипов // Российское предпринимательство. – 2018. – Том 3. – № 4. – С. 96-103.

71. Отчет губернатора Белгородской области – 2017 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://mirbelogorya.ru/content-video/24351-formula-solidarnogo-obshchestva-poslanie-gubernatora-belgorodskoj-oblasti-2017.html>.

72. Оценка эффективности реализации программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы» [Электронный ресурс] / Правительство Белгородской области: офиц. сайт: [сайт]. – Режим доступа: <https://belregion.ru/documents/index.php>

73. Палий, В.М. Проблема трактовки понятия «доступность жилья» [Текст] / В.М. Палий // Вопросы экономики. – 2011. – № 26 (458). – С. 70-74.

74. Показатели доступности жилья в России [Электронный ресурс] // Институт экономики города. – Режим доступа: http://www.urbanecomomics.ru/projects/?mat_id=267.

75. Показатели доступности жилья в субъектах РФ с 1998 года по 2016 год включительно [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.urbanecomomics.ru/research/analytics/pokazateli-dostupnosti-zhilya-v-subektah-rf-s-1998-goda-po-2016-god-vklyuchitelno>

76. Полиди, Т.Д. Применение инструментов градостроительной и жилищной политики для увеличения предложения доступного жилья [Текст] / Т.Д.Полиди // Институт экономики города. – 2018. - № 3. – С. 18-24.

77. Постановка граждан на учёт в качестве нуждающихся в жилых помещениях [Электронный ресурс] / Сайт органов местного самоуправления

города Белгорода [сайт]. – Режим доступа: <http://www.beladm.ru/deyatelnost/zhilishnye-pravootnosheniya/postanovka-grazhdan-na-zhilishnyj-uchyot/postanovka-grazhdan-na-uchyot-v-kachestvenuzhdayushihsvya-v-zhilyh-pomesheniyah/>.

78. Проблема доступного жилья [Электронный ресурс] // ФОМ. – Режим доступа: <http://fom.ru/Rabotaidom/10737>.

79. Программа Молодая семья в городе Белгород и Белгородской области. руководство принятия участия [Электронный ресурс] / Правительство Белгородской области: офиц. сайт: [сайт]. – Режим доступа: <http://molodaja-semja.ru/regiony/v-gorode-belgorod-i-belgorodskoy>.

80. Промсвязьбанк [Электронный ресурс]: офиц. сайт: [сайт]. – Режим доступа: <https://www.psbank.ru/>.

81. Развитие рынков ипотеки и жилищного строительства 2000-2017 гг. [Текст] – Минстрой России. – М., 2017.

82. Райффайзенбанк [Электронный ресурс]: офиц. сайт: [сайт]. – Режим доступа: <https://www.raiffeisen.ru/>.

83. Рейтинг регионов по доступности приобретения жилья [Электронный ресурс] / Агентство РИА. – Режим доступа: <https://ria.ru/infografika/20180703/1523502724.html>.

84. Рогожина, Н.Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда [Текст] / Н.Н. Рогожина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 8 (143). – С. 72–82.

85. Руди, Л.Ю. Доступность жилья для населения Новосибирской области: методические подходы [Текст] / Л.Ю. Руди, Т.А. Тропникова // Вестник НГУЭУ. – 2017. – № 2. – С. 158-167.

86. Савина, А. М. Развитие инвестиций на рынке жилищного строительства [Электронный ресурс] / А.М.Савина, Е.А.Варламов // Молодой ученый. – 2016. – №12. – С. 1424-1426. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/116/31494/>.

87. Садыков, Р. М. Жилищная обеспеченность населения как фактор социальной устойчивости территорий [Электронный ресурс] / Р.М.Садыков // Молодой ученый. – 2016. – №14. – С. 612-615. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/118/32569>.

88. Саенко, И. А. Безопасность, комфортность, надежность, доступность как потребительские характеристики при выборе жилищных условий [Электронный ресурс] / И.А.Саенко, Л.Р.Ахметова // Молодой ученый. – 2017. – №10. – С. 85-88. – режим доступа: <https://moluch.ru/archive/144/40342/>.

89. Семенов, К.И. Моделирование процессов ипотечного кредитования [Текст]: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. / К. И. Семенов Игоревич. – Санкт-Петербург, 2009. – 170 с.

90. Скоморовский, Е. Доступное жилье никогда не станет народным [Текст] / Е. Скоморовский // Квадратный метр. – 2008. – № 5.

91. Соколова, Т.В. Государственная жилищная политика [Текст] / Т.В. Соколова. – М. : Кнорус, 2017. – 288 с.

92. Социальная ипотека в Белгороде и Белгородской области в 2018 году [Электронный ресурс] / Портал «Все об ипотеке». – Режим доступа: http://www.vse-obipoteke.ru/socialnaja_ipoteka_v_regionah/belgorodskaja_oblast/.

93. Стерник, Г.М. Методика среднесрочного прогнозирования развития рынка жилья региона (города) / Г.М. Стерник [Текст] // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 9 (132). – С. 52-65.

94. Стерник, Г.М. Развитие методики оценки доступности жилья для населения [Текст] / Г.М. Стерник, А.А. Апальков // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 2. – С. 59-71.

95. Сторожилова, А. В. Жилищная политика в России [Текст] / А.В. Сторожилова // Экономическая наука и практика: материалы IV Междунар. науч. конф. (г. Чита, апрель 2016 г.). – Чита: Издательство Молодой ученый, 2016. – С. 107-109.

96. Сторожилова, А. В. Программно-целевой подход в реализации

жилищной политики [Текст] / А.В. Сторожилова // Проблемы и перспективы экономики и управления: материалы IV Междунар. науч. конф. (г. Санкт-Петербург, декабрь 2015 г.). – СПб.: Свое издательство, 2015. – С. 207-209.

97. Ткаченко, Г.И. Доступность жилья как индикатор уровня жизни населения в регионе [Текст] / Г.И.Ткаченко // Фундаментальные исследования. – 2017. – № 9. – С. 35-38.

98. Трамбовецкий, В.П. Недоступная доступность [Текст] / В.П. Трамбовецкий // Строительный Эксперт. – 2016. – № 17–18. – С. 24-26.

99. Усенко, М. Грани доступности жилья / М. Усенко, А. Лаптева. – Режим доступа: <http://www.DomChel.ru>.

100. Фадеева, Г. Д. Строительство малоэтажного жилья: зарубежный опыт // Молодой ученый. – 2013. – №5. – С. 111-113. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/52/6872/>.

101. Филиппова, Е. Л. Доступность жилья в депрессивном регионе: проблемы оценки и пути решения [Текст] / Е. Л. Филиппова, А.Г. Кайгородов // Известия высших учебных заведений. Серия: экономика, финансы и управление производством. – 2016. – № 1 (27). – 65-71.

102. Хрусталева, Б.Б., Дмитриева, Т.Н., Лобыкина, Н.В. Подходы к решению проблемы доступности жилья в Пензенской области [Электронный ресурс] / Б.Б. Хрусталева, Т.Н. Дмитриева, Н.В. Лобыкина // Экономика и менеджмент инновационных технологий. – 2014. – № 8. – Режим доступа: <http://ekonomika.snauka.ru/2014/08/5768>.

103. Центральный Банк РФ [Электронный ресурс]: офиц. сайт: [сайт]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/>.

104. Шенаев, В. Н. Экономика Евросоюза на рубеже веков [Текст] / В. Н. Шенаев // Европа. – 2013. – № 2. – С. 23.

105. Шипилов, Е.Ю. Проблема повышения доступности жилья для населения России [Электронный ресурс] / Е.Ю.Шипилов // Современные научные исследования и инновации. – 2015. – № 7. – Ч. 3. – Режим доступа:

<http://web.snauka.ru/issues/2015/07/56379>.

106. Широков, А. С. Повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения России [Электронный ресурс] / А.С.Широков // Молодой ученый. – 2015. – №12. – С. 529-531. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/92/19958>.

Приложение 2



Рис. Схема использования ЗПИФН для реализации Проекта развития доступности жилья в Белгородской области