

Жилищный фонд современной российской экономики

Тюфанов В.А. к.э.н., доцент кафедры экономического анализа, статистики и финансов, Кубанский государственный университет, Краснодар, РФ

Молчанов Ю.Н. агент по недвижимости ООО «Мегаполис-Сервис», Краснодар, РФ

Аннотация. Проблема обеспеченности домохозяйств жильем остается актуальной для отечественной экономики и в двадцать первом веке. В статье делается вывод о необходимости формирования современного конкурентного рынка жилья, способного обеспечивать объективное ценообразование и удовлетворять потребительский и инвестиционный спрос на объекты жилой недвижимости.

Ключевые слова: жилой фонд, инфраструктура, ипотечное кредитование

Housing in the Modern Russian Economy

Abstract. The problem of providing households with accommodation remains relevant for the Russian economy in the twenty-first century. Article concludes that it is necessary to form a modern competitive housing market, which is capable to provide objective pricing, and satisfy consumer, and investment demand for residential real estate.

Keywords: housing, infrastructure, mortgage lending

Аналитические агентства, исследующие рынки недвижимости, предлагают различные подходы к сегментированию основных направлений вложения средств. Так, агентство Домофонд, выполняющее посреднические функции на рынке недвижимости России, в отчете за 2017г. приводит наиболее существенные факторы, оказывающие влияние на спрос и предложение на рынке недвижимости. Отмечается, что Банк России снизил ключевую ставку в середине года, что

необходимо рассматривать двояко: для строительных и инвестиционных бизнес структур это означает удешевление кредитных ресурсов, позволяющих задействовать дополнительные мощности на строительном рынке, в свою очередь снижение ставки по ипотечным кредитам позволит стимулировать дополнительный спрос на рынке жилой недвижимости. Здесь же следует отметить, что к концу 2018г. на рынке сложился дисбаланс, и, чтобы «остудить» спрос на ипотеку, крупнейшему игроку на этом рынке – Сбербанку пришлось повысить ставку по ипотеке на 0,8 п.п. [1]

Рыночные процессы дополнялись государственными решениями на рынке ипотечного кредитования. Так, субсидирование процентных ставок по ипотечным кредитам до уровня 12% прекратилось само собой, поскольку крупнейшие игроки на рынке самостоятельно, под действием сил конкуренции, повышали привлекательность жилищного кредитования. Кроме этого, государство продолжает ужесточать правила игры на строительном рынке, где мелким застройщикам становится все тяжелее конкурировать с крупными игроками. Среди правительственных инициатив следует выделить создание компенсационного фонда, призванного защищать интересы дольщиков, постепенный переход от долевого строительства жилья к другим инструментам (в первую очередь к проектному финансированию). К строительству будут допускаться компании, имеющие не менее чем трехлетний опыт работы, кроме этого будут повышены требования к величине уставного капитала застройщиков. [2]

К внешней институциональной среде сегментирования рынка недвижимости, помимо отмеченных факторов, следует также отнести обеспеченность российских домохозяйств объектами недвижимости. Так, по данным Росстата, современный российский жилой фонд на 25% состоит из деревянного жилья, где доля построенных по современным технологиям коттеджей чрезвычайно мала. [3] Это означает, что каждое четвертое домохозяйство не обладает современным, отвечающим требованиям безопасности, жильем, а это только одно сечение в сложной фигуре российского жилищного вопроса.

Рост числа квадратных метров не всегда сопровождается улучшением жилищных условий для домохозяйств, в этой связи необходимо обратить внимание на данные статистики по конкретным условиям проживания, приходящихся на одного жителя (рисунок 1).



Рис. 1. Обеспеченность жилыми помещениями [3]

Сложный и противоречивый советский период истории России оставил непростое наследие в сфере обеспеченности населения жильем. Известно, что после революции 1917г. произошел массивный сдвиг в отношениях собственности на землю и другие объекты недвижимости, устанавливались санитарные и другие нормы проживания, приходящиеся на одну семью или одного человека. Часто такие нормы не имели под собой научную почву, а решались одновременно политические вопросы и вопросы, связанные с необходимостью с одной стороны сдерживать приток сельского населения в города (здесь следует отметить появления института прописки), с другой – обеспечивать рабочей силой заводы и фабрики.

В городах появлялись коммунальные квартиры (существующие и по сей день), возникали новые промышленные центры, где требовалось в кратчайшие сроки и с минимальными затратами обеспечивать жильем рабочих и служащих. В период после пятидесятых годов политика сменилась в сторону обеспечения

жильем каждой отдельной семьи, поскольку вновь освоенные территории устойчиво генерировали национальный доход и нужно было улучшать качество жизни населения. Осваивались новые технологии строительства, стали появляться новые типы многоквартирных домов, формирующих и по сей день облик современных российских городов. И в этой сфере по сей день в целом сохранились нормы строительства, принятые в период Н.С. Хрущева (рисунок 2).

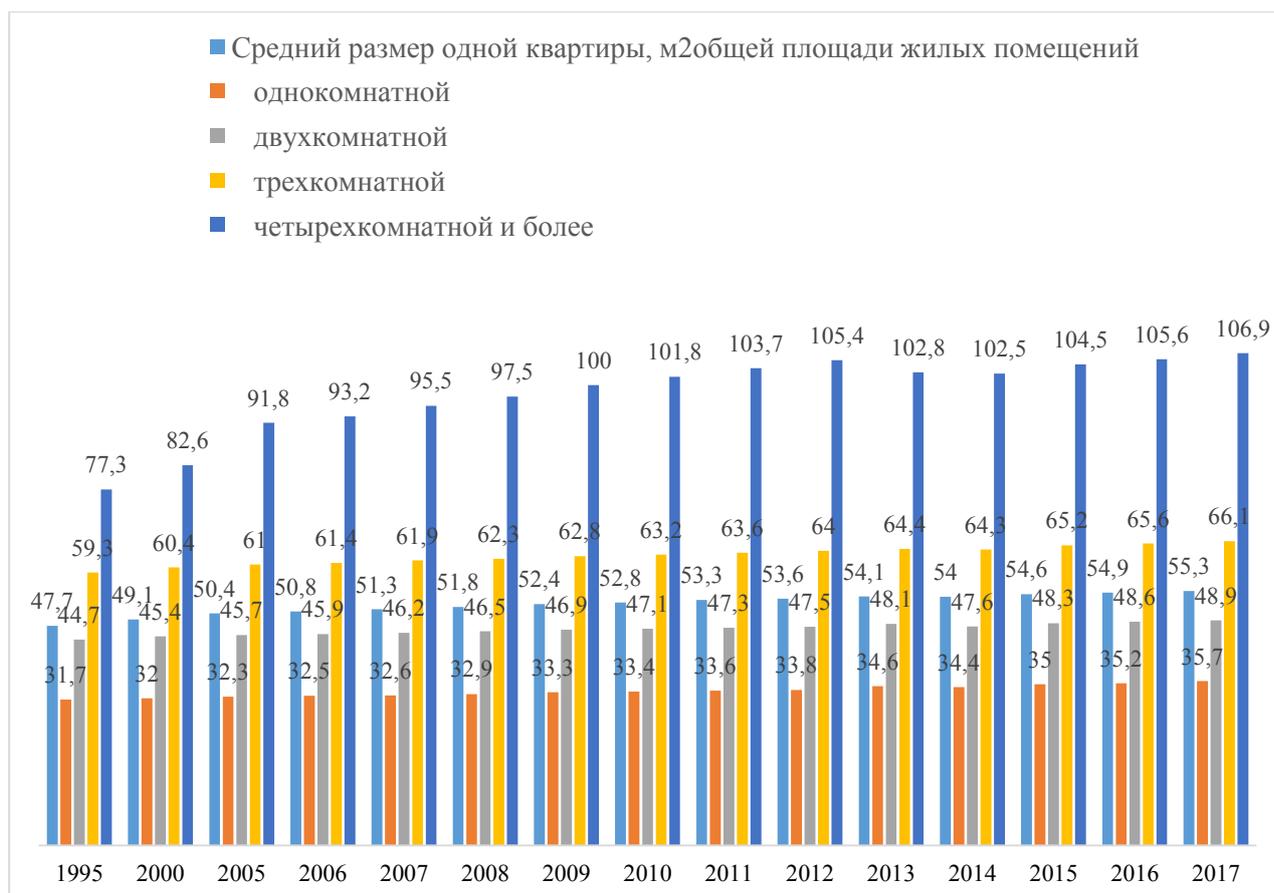


Рис. 2. Средние размеры квартир российского жилого фонда [3]

Как видно на графике, существенный прирост в квадратных метрах в квартирном фонде получили только четырехкомнатные квартиры. Если учесть, что в кризисные девяностые годы строительный рынок испытывал тяжелые с финансово-экономической точки зрения времена, то применяемые в позднем СССР строительные нормы и правила оставались главным и единственным методическим обеспечением возведения новых жилых объектов. Очевидно, что одно и двухкомнатные квартиры не прибавили в квадратных метрах, а значит и сегодня в

двадцать первом веке отечественный строительный рынок живет по стандартам пятидесятых и шестидесятых годов. Это парадоксальная ситуация, так как технологии и финансовые возможности существенно продвинулись вперед, а проблемы обеспечения современным качественным жильем решаются крайне медленно.

Не меньший интерес вызывает и количество квартир в российском жилом фонде (рисунок 3).

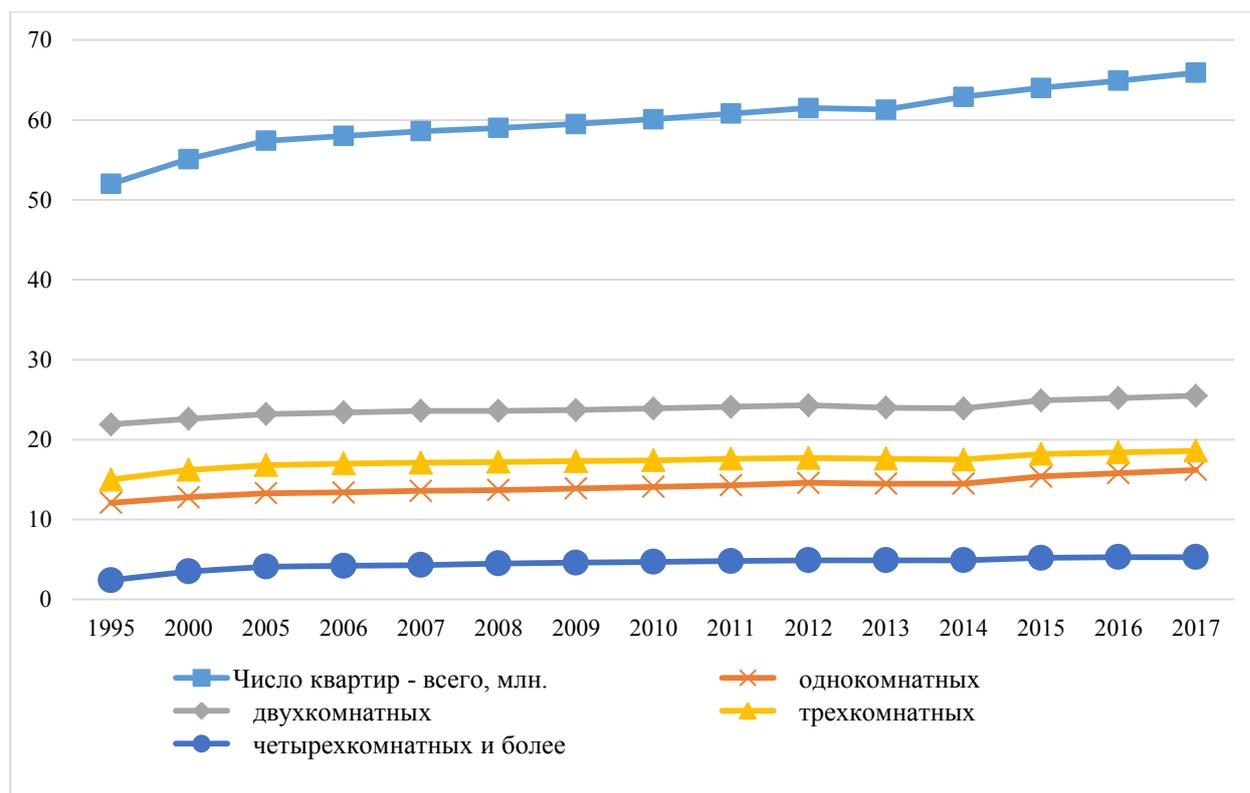


Рис. 3. Количество квартир в российском жилом фонде, млн штук [3]

На графике видно, что за двадцать два года не произошло существенного увеличения количества квартир. Росстат не публикует данные о выбытии объектов жилого фонда, поэтому объективную картину необходимо формировать с учетом количества ветхого и аварийного жилья (рисунок 4).

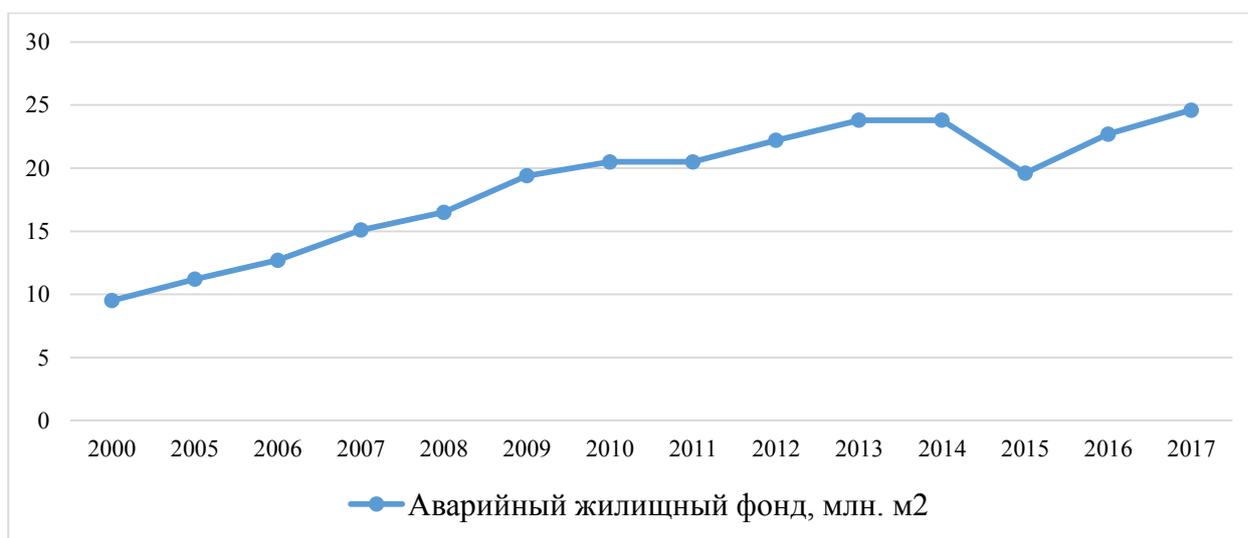


Рисунок 4. Количество аварийного жилья в российской экономике [3]

Таким образом, за последние семнадцать лет количество аварийного жилья в экономике увеличилось более чем в два с половиной раза (рисунок 5).

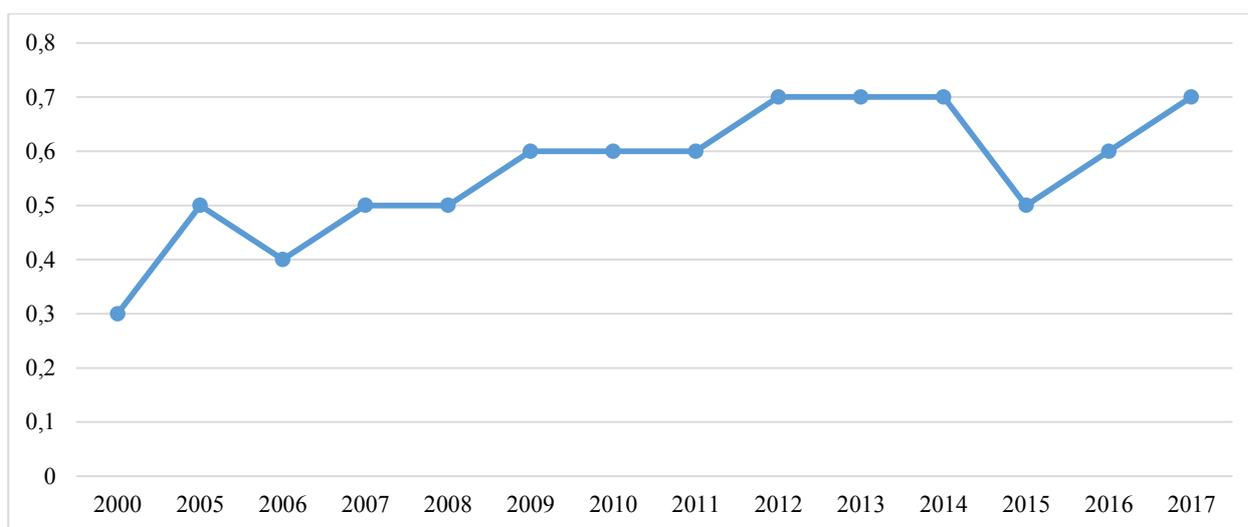


Рис. 5. Удельный вес аварийного жилья в общем жилищном фонде, % [3]

Важно также обозначить количество домохозяйств, нуждающихся в улучшении жилищных условий (рисунок 6).

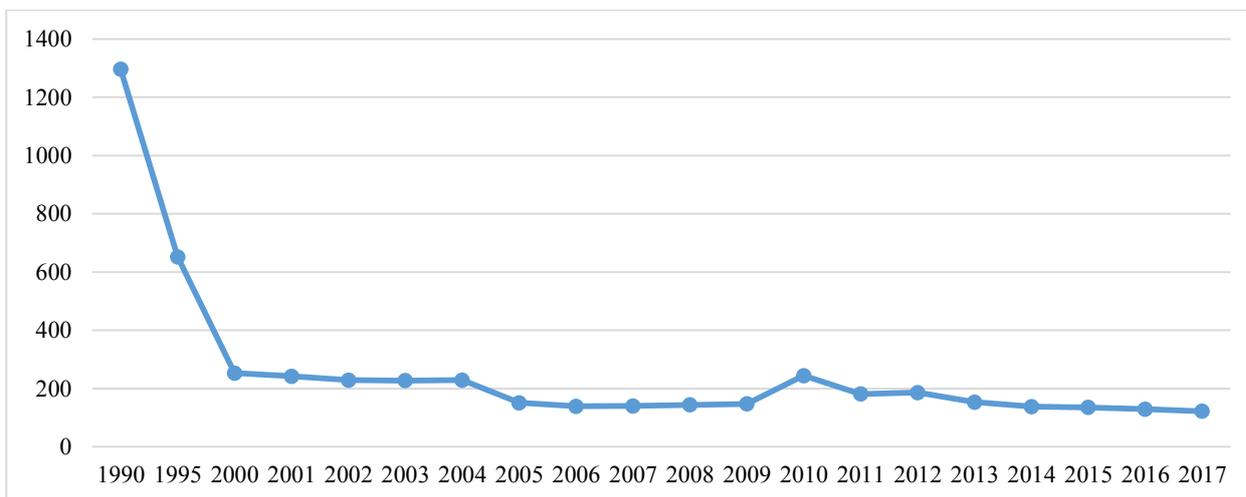


Рис. 6. Число семей (включая одиноких), получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, тыс. [3]

Если сопоставить количество домохозяйств, улучшивших жилые условия с общим количеством нуждающихся в улучшении, то получится следующая картина (рисунок 7).

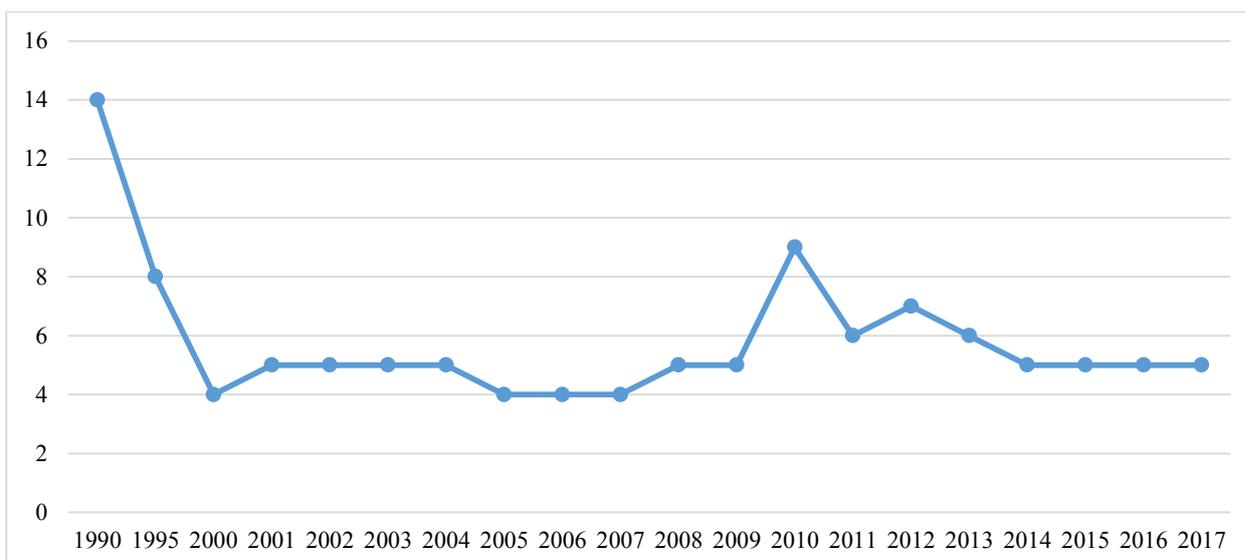


Рис. 7. Процент от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях [3]

Помимо аварийного жилья в современной России по-прежнему актуальна проблема обеспечения элементарными коммунальными удобствами домохозяйств, так как по данным Росстата на конец 2017г. каждое пятое домохозяйство не имеет доступ к водопроводам, газифицировано только 67% от совокупной площади жилого фонда. При этом разрыв между городским и сельским жилищным фондом в

обеспечении коммунальными услугами также значителен. Это остается сложной практической задачей, поскольку инфраструктурный фактор в условиях северного климата и сильной территориальной протяженности выступает одним из ключевых в инвестиционной привлекательности.

Отечественный рынок недвижимости и девелопмент по-прежнему существует в парадигме индустриальной экономики двадцатого века. Это означает, что большая часть домохозяйств рассматриваются как «население», а не собственники жилья, которые призваны формировать конкурентный рынок. Количество нуждающихся в улучшении жилищных условий неуклонно растет, поскольку процент семей, получающих поддержку остается на протяжении нескольких последних лет на одном уровне, составляющем порядка 5%, в то время как количество аварийного жилья за последние семнадцать лет увеличилось в два с половиной раза.

Жилищные условия в имеющемся фонде также далеки от цивилизованных, так как квадратные метры, приходящиеся на одного человека, едва покрывают санитарные нормы, и это с учетом элитного жилья, то есть в реальности картина еще хуже. Доступ к инфраструктуре объективно ограничен, а значит строительство новых объектов будет перегружать имеющиеся мощности, создавая дополнительную напряженность в городах и сельской местности.

Вопрос обеспечения экономики жильем один из самых важных для всех государств, поскольку благосостояние домохозяйств в первую очередь определяется наличием современного качественного жилья. Возможность смены места жительства внутри населенных пунктов, регионов и в масштабах всей страны с одной стороны формируют значительный сегмент рынка недвижимости и девелопмента, с другой – служит движущей силой перелива капиталов и рабочей силы, обеспечивая мобильность факторов производства внутри экономики.

Сложности на этом направлении для современной России во многом объясняются тем обстоятельством, что экономика не перешла к постиндустриальному типу производства, старые промышленные центры

испытывают нехватку в ресурсах. Наличие нескольких сотен моногородов, экономические проблемы которых решаются денежными вливаниями для поддержания текущего порядка вещей и снятия социально-экономической напряженности представляется конъюнктурной мерой. Отношения между центром и периферией складываются также по советским принципам, когда сосредоточение денежных ресурсов происходит в центре, а факторы производства, включая важнейший – трудовые ресурсы, вынуждены владеть тяжелейшее существование на окраинах.

Список используемых источников:

- 1) <https://www.rbc.ru/finances/22/10/2018/5bcd85129a794713205809e5>
- 2) Рынок недвижимости. Цены на аренду и продажу в России. Годовой отчет, компания Домофонд, 2017г.
- 3) По данным Росстата.