

УДК 332.821

ОБЕСПЕЧЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ ДОСТУПНЫМ И КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ ПУТЕМ МАССОВОГО МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Е.В. Франковская

Томский политехнический университет

E-mail: fev2007@sibmail.com

Приведен анализ формирования рынка доступного жилья в России. Предложен вариант решения проблемы обеспечения доступного и комфортного жилья для населения за счет масштабной малоэтажной застройки населенных пунктов.

Ключевые слова:

Доступное и комфортное жилье, жилищный рынок, массовое малоэтажное строительство, социальное жилье.

Развитие рынка доступного жилья, как современного экономического механизма в решении жилищной проблемы, станет общегосударственной политикой для всех уровней власти. Жилищные условия, наряду с условиями труда, состоянием окружающей среды и развитием социальной инфраструктуры, являются основными составляющими понятия «условия жизни», и переоценить их влияние на интегральную характеристику качества жизни практически невозможно. Исторические и культурные особенности, национальные традиции и социальные установки, поведенческие стереотипы и природные инстинкты всегда делали жилище не только центром частной жизни, но и системообразующим фактором среды обитания. Подчеркиваю, именно жилищные условия представляют собой наиболее сложный агрегат всего комплекса показателей условий жизни, поскольку в нем тесно переплетаются экономические возможности и социальные приоритеты, личное благосостояние и бюджетные ограничения, индивидуальные предпочтения и государственные стратегии, частные и общественные интересы.

Одной из важнейших является задача жилищного строительства. Граждане должны улучшать свои жилищные обстоятельства в связи со сменой семейного статуса без каких-либо проблем и при помощи государства.

По результатам апрельского опроса, проведенного Фондом общественного мнения (опрошены жители 110 населенных пунктов России), почти 60 % граждан предпочитают квартире собственный дом. Причем многие хотели бы жить за городом.

А что лежит в основе понятия «доступного» жилья. Было выделено несколько теоретических подходов к определению понятия «доступное жилье»:

1. Дешевое жилье.
2. Соотношение стоимости жилья к платежеспособности граждан (известный коэффициент доступности).
3. Процесс функционирования рынка доступного жилья.
4. Управление воспроизводством жилого фонда на всех этапах жизненного цикла [1].

В международной практике термин «доступность жилья» означает возможность приобретения жилья потребителем. Основное влияние на доступность жилья оказывают следующие факторы: стоимость жилья; стоимость ипотечного кредита (процентная ставка) и другие условия ипотечного кредитования; совокупный доход домохозяйства, а также величина налога на недвижимость, уровень платы за жилищно-коммунальные услуги, размер страховых выплат.

В силу многообразия указанных факторов оценка доступности жилья может осуществляться с использованием целого ряда показателей. Кроме того, из-за локального характера рынков жилья и высокой территориальной дифференциации доходов населения и уровня развития ипотечного кредитования анализ факторов и показателей доступности жилья необходимо проводить не только и не столько по Российской Федерации в целом, но и в региональном и муниципальном разрезе.

В мировой практике не выработаны единые методологические подходы к определению термина «доступность жилья». Понимание доступности жилья в разных странах различается и связано это, прежде всего, с уровнем жизни населения. Наиболее часто встречается определение доступности коммерческого жилья для обеспеченных слоев населения и доступности социального жилья для малообеспеченных. Специалисты разных стран в качестве критерия принимают доступность оплаты жилья, при этом рассматривая доступность оплаты приобретения в собственность коммерческого жилья или доступность оплат на содержание социального жилья.

Этот критерий достаточно подвижен во многих странах: социальное жилье рассматривается не только как арендное жилье, жилой фонд, пользующийся государственной поддержкой (в виде льгот, субсидий, на приобретение процентных выплат), поэтому наиболее корректным будет в качестве критерия разделения жилья на коммерческое или социальное ввести в политику государства при решении жилищной проблемы отдельных слоев населения: распределительная политика – при обеспечении социальным жильем, рыночная – при

формирования рынка коммерческого жилья. Ипотека и продажа коммерческого жилья являются рыночными способами формирования рынка доступного жилья.

В соответствии с определением Европейского комитета социального жилищного строительства принятое в 1998 г. понятие «социальное жилье» включает предоставление, строительство, обновление и реконструкцию социальной жилой площади, иными словам — это жилье, доступ к которому контролируется на основании правил распределения, учитывающих потребности домохозяйств, испытывающих трудности в нахождении места жительства [1. С. 87–90]. До сих пор в новом Жилищном кодексе не прописано четкого определения категории граждан, которым может быть предоставлено социальное жилье.

По нормам современных развитых стран понятие «доступное и комфортное жилье» означает, что порядка 80 % работающих граждан имеют реальную возможность купить или арендовать вполне комфортное жилье. Основные механизмы приобретения жилья основаны на кредитно-накопительных схемах (выкладывать всю сумму сразу не принято, да большинство на это и не способно). В современных развитых странах наиболее популярны ипотека (в основном в США) и разновидность немецких строительных сберкасс. Важное условие доступности кредитной схемы — регулярные расходы семьи на обслуживание кредита не должны превышать 30...40 % дохода (в США платежи населения по ипотеке составляют в среднем 20 % дохода семьи), чтобы не оставить людей без средств на другие необходимые покупки, развлечения, отдых [2. С. 15]. Российские банки соглашались принимать в счет погашения кредита половину ежемесячных доходов семьи, рис. 1.

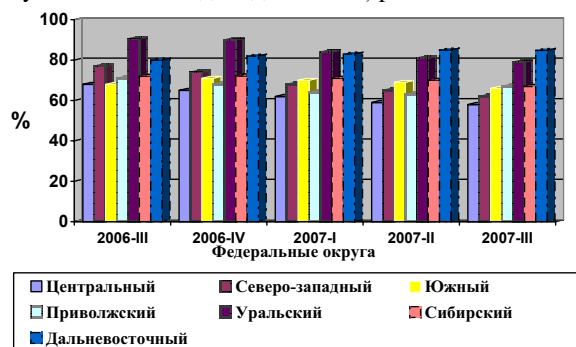


Рис. 1. Индекс возможности приобретения жилья с кредитом в Федеральных округах России [3]

Ключевым параметром доступности жилья является соотношение между обязательным ежемесячным платежом по жилищному кредиту и реальной величиной месячного дохода семьи. Отмечается некоторое падение показателей в 2007–2008 г. по регионам России в связи с тем, что наблюдается скачек цен на рынке недвижимости и повышение ставок по кредитам на жилье.

Немного статистики. В январе — марте 2008 г. в Омской области построили более 250 тыс. м² жилья, из которых около 70 тыс. м² пришлось на долю индивидуального домостроения.

По итогам первого квартала в Новосибирской области введено в эксплуатацию 233 тыс. м² жилья, это на треть больше, чем за аналогичный период прошлого года. За январь 2008 г. на территории Новосибирской области построили и сдали в эксплуатацию 130 тыс. м² жилья, а всего до конца года планируется ввести 1,4 млн м² жилых помещений. Банки Новосибирской области выдали населению почти 19 млрд р. ипотечных кредитов. В минувшем году в Новосибирской области сумма выданных банками региона кредитов на строительство и приобретение жилья составила 18,6 млрд р.

Молодые семьи Алтайского края обзаведутся жильем благодаря господдержке. В прошлом году на реализацию приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» в Алтайском крае было направлено более 14,7 млрд р., благодаря чему новоселами стали 7018 семей. В 2007 г. в Алтайском крае в рамках реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» жильем обеспечены 573 молодые семьи. Приобретено 35,43 тыс. м² общей площади жилья, сообщили в главном управлении экономики и инвестиций края. На обеспечение жильем детей-сирот в Республике Алтай в 2008 г. предусмотрено 73 млн р.

В Иркутской области за первые два месяца введено в эксплуатацию 51,7 тыс. м² жилья, что в 2,7 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. В прошлом году объем средств, взятых населением Иркутской области в ипотеку, более чем в семь раз превысил запланированные на год показатели. В марте 2008 г. 1031,6 млн р. планировалось предоставить населению Иркутской области в виде жилищных ипотечных кредитов. Но сумма, зафиксированная в соглашении между администрацией области и Министерством регионального развития России, была превышена более чем в 7 раз. За 2006–2007 г. в Иркутской области государственные жилищные сертификаты в рамках направления «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» Федеральной целевой программы «Жилище» получил 301 льготник. За период 2005–2007 г. с участием средств бюджета Иркутской области господдержка при приобретении жилья была оказана 560 молодым семьям региона. Дополнительные субсидии при рождении или усыновлении детей получили 20 семей. Миллион квадратных метров жилья планируется построить в Иркутской области в этом году.

За два первых месяца 2008 г. в Кемеровской области построили и ввели в эксплуатацию 108,2 тыс. м² жилья, в том числе 64,3 тыс. м² — за счет индивидуального жилищного строительства.

По данным управления Федеральной регистрационной службы по Томской области в прошлом году в регионе было зарегистрировано на 120 % больше жилищных ипотечных договоров, чем в 2006 г. [4].

В прошлом году население Читинской области взяло 1,2 млрд р ипотечных кредитов, что больше уровня 2006 г. в 1,3 раза.

В Красноярском крае подведены итоги приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» за 2007 г. Годовой объем ввода жилья составил 1,1 млн м² (при плане 998 тыс. м²). За 2007 г. объем ввода жилья в Красноярском крае составил 1134,9 тыс. м² – плановый показатель выполнен на 114 %.

В Сибирском федеральном округе в 2006–2007 гг. собственной жилплощадью благодаря приоритетному национальному проекту «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» обзавелись более 9 тыс. молодых семей. В 2006–2007 гг. в субъектах Сибирского федерального округа построили 12,3 млн м² жилья, рис. 2.

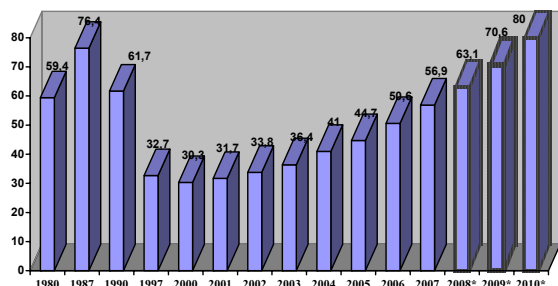


Рис. 2. Объем ввода жилья по Сибирскому региону, млн м²

По итогам года Красноярский край занял второе место в Сибирском федеральном округе (СФО) после Новосибирской области (1230 тыс. м²) по масштабам жилищного строительства.

Социологи говорят, что сегодня 6 горожан из 10 предпочли бы жить не в многоквартирном, а в собственном доме на земле. За границей, в Северной Америке, в Западной Европе малоэтажные дома составляют от 70 до 90 % жилья. Около 80 % населения РФ – жители многоквартирных домов [5. С. 10]. Сегодня в России лишь 15...20 % населения могут купить жилье сами или с помощью кредита. Автор полагает, что мировой опыт можно перенять в силу того, что массовое строительство одноэтажных недорогих каркасно-щитовых домов в США в середине прошлого века позволило всего за 10 лет снять острый дефицит жилья.

Многие регионы уже сейчас имеют свои собственные программы на строительство малоэтажных домов. Благодаря немалому количеству льгот, собственный дом под г. Белгородом стоит намного дешевле квартиры в многоэтажном доме. Дом площадью в 120 м² строится за 14...23 тыс. р. за м² в зависимости от технологии. Сразу на треть возросло за год строительство малоэтажных домов в Омской области, в 2006 г. было сдано 308 тыс. м², а в 2007 г. – больше 400. Средняя стоимость 1 м² – 21 тыс. р.

Активно развивается малоэтажное строительство домов в национальных республиках. В Татарстане все жилищные планы расписаны на 15 лет вперед. Под малоэтажное строительство зарезервированы земли в 30...50 км от г. Казани и других крупных городов. Здесь для молодых семей и специалистов на селе развивают социальную ипотеку. В Башкортостане средняя стоимость 1 м² относительно невысока – от 16 тыс. р. В прошлом году в г. Краснодаре построить дом с учетом земли стоило не меньше 54 тыс. р/м² [6. С. 10]. В г. Томске пока планируется строительство поселка коттеджей за городом (еще находится в разработке).

Прежде всего, нужно сделать три вещи для решения проблемы с доступным (а именно недорогим) жильем:

- во-первых, обеспечить земельные ресурсы;
- во-вторых, построить заводы для серийного выпуска домов, обеспечить производство современных и недорогих строительных материалов;
- в-третьих, нужна комплексная инфраструктура стройплощадок.

По земельному вопросу следует решить кардинально: неиспользуемые земли, находящиеся сегодня в федеральной собственности, передать в специально создающийся Фонд содействия жилищному строительству. Условия для организации новых и модернизации существующих производств должны быть максимально комфортными.

Необходимо создание инженерной инфраструктуры. Получить эти деньги по ряду причин муниципалитеты не могут. Собственных средств недостаточно. Как вариант решения этой задачи станет развитие земельной ипотеки – кредитования под залог земельного участка.

Отметим плюсы и минусы малоэтажного строительства.

Преимущества:

1. Можно использовать альтернативные (местные) материалы.
2. Не требует сложных геологических и инженерных изысканий.
3. Широкие возможности использования типовых проектов домов.
4. Не требуется особой квалификации для строителей, занятых сборкой модульных домов.
5. Простая процедура сдачи объекта в эксплуатацию.
6. Сравнительно низкая себестоимость жилья (до 2 раз дешевле по сравнению с квартирами в многоэтажных домах) при высоком качестве жизни.

Однако есть и трудности:

1. Самый трудный вопрос – земельный.
2. Необходимость строительства дорог и инженерных коммуникаций.

3. Необходимость увязывать малоэтажные проекты с территориальным планированием, предусматривая создание поблизости достаточно количества рабочих мест.
3. Создание постоянного транспортного сообщения с городом.
4. Недостаток энергоресурсов во многих регионах требует увязывать планы по строительству с инвестиционными программами энергетиков и газовиков, (крупная корпорация ОАО «Газпром» вполне поможет в преодолении этой трудности).

Доступное жилье в России появится лишь тогда, когда на дешевой земле начнется крупномасштабное строительство малоэтажных домов по современным дешевым технологиям.

Массовое малоэтажное строительство должно помочь обеспечить недорогим жильем населения. Только так сможем решить проблему с обеспечением «доступного и комфортного» жилья. В крупных городах будущее массового жилищного строительства за современными крупнопанельными домами с улучшенными эксплуатационными характеристиками и низкой себестоимостью возведения.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Рыжов Е.А. Развитие методов формирования рынка доступного жилья в строительстве экономики [Электронный ресурс]: Дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. Пенза: РГБ, 2006. — (Из фондов Российской государственной библиотеки). — Режим доступа: <http://diss.rsl.ru/diss/06/0188/060188023.pdf>.
2. Шукин А. Без доступного жилья // Эксперт. — 2008. — № 15 (604). — С. 15.
3. Оценка масштабов и динамики изменения платежеспособного спроса на жилье и объемов жилищного строительства в России // Фонд «Институт экономики города». — 2001. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.urbanecomics.ru>.
4. Чуприн А.Н. О внесении изменений в решение Думы города Томска от 31.10.2006 № 300 «О городской целевой программе «Предоставление молодым семьям муниципальной поддержки на приобретение (строительство) жилья на территории муниципального образования «Город Томск» на 2006–2010 годы». — 2008. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://duma.admin.tomsk.ru/index.php?pgs=wrknp&N=1436>.
5. Невинная И. Игра на понижение // Российская газета. — 2008. — № 78 (4635). — С. 10.
6. Шаккум М. Почему земли много, а строить негде // Российская газета. — 2008. — № 78 (4635). — С. 10.
7. Айзинова И.М. Жилищный вопрос в трех измерениях // Проблемы прогнозирования. — 2007. — № 2. — С. 90–93.
8. Косарева Н., Туманов А. Об оценке доступности жилья в России // Вопросы экономики. — 2007. — № 7. — С. 125–135.
9. Маслов А.Ю. Актуальные проблемы развития массового жилищного строительства в России // Проблемы прогнозирования. — 2007. — № 3. — С. 74–80.

Поступила 26.05.2008 г.

УДК 332.143

СТРУКТУРИРОВАНИЕ ОПИСАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА РЕГИОНА ДЛЯ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ В ИНТЕРНЕТЕ

М.А. Саленко, И.Д. Блатт*, А.Н. Оленев*

Томский политехнический университет

E-mail: salenko_marina@mail.ru

* Интернет-компания «Симэкс-Т», г. Томск

E-mail: blatt@dfs.ru, oan@dfs.ru

Обоснована необходимость и разработана методология структурирования описания инвестиционного потенциала региона для представления в Интернете на примере интернет-портала «Мультиязычный инвестиционный паспорт Томской области».

Ключевые слова:

Инвестиционный потенциал региона, структурирование показателей, Интернет, интернет-портал, инвестиционный паспорт, регламент.

Введение

На сегодняшний день ситуация в России сложилась таким образом, что субъекты Федерации вынуждены вступить в конкурентную борьбу за инвестиционные ресурсы. Конкурентными преимуществами территории являются географическое положение, природные ресурсы, прогрессивное

инвестиционное законодательство, наличие программ развития, бизнес-среда, уровень развития инноваций и др.

Однако для успеха в конкурентной борьбе наличие данных факторов недостаточно, необходимо представлять информацию о своих инвестиционных возможностях для потенциальных инвесторов