УДК 332.85(470.40)

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ СТИМУЛИРОВАНИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЭКОНОМКЛАССА В Г. ПЕНЗЕ И ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

[1]Кузин Н.Я., [1]Полякова А.В.

[1]ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Основной задачей в области строительства жилой недвижимости является предоставление возможностей для сокращения потребностей в улучшении жилищных условий всех слоев населения, обеспечение увеличения объемов ввода жилья в эксплуатацию, сохранение и воспроизводство жилого фонда, стимулирование индивидуального жилищного строительства. С другой стороны, рынок жилья можно рассматривать как потенциально значимый объект денежных инвестиций населения, предприятий и местных администраций, способный оказать существенное влияние на подъем экономики России в целом и города Пензы в частности. Однако наряду с этим возникает проблема доступности строящегося жилья. Решить данную задачу невозможно без квалифицированного исследования существующих программ по стимулированию платежеспособного спроса населения и разработки основных механизмов по возможному снижению стоимости строительства. В статье рассмотрены действующие в настоящее время федеральные и региональные программы по улучшению жилищных условий на территории г. Пензы и Пензенской области, проанализированы результаты работы данных программ, обозначены основные проблемы, а также отмечены наиболее важные направления по увеличению спроса на недвижимость и снижению стоимости строительства жилья экономкласса.

Ключевые слова: рынок, жилищные программы, потребитель, жилье, недвижимость.

KEY FACTORS TO PROMOTE THE DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET "ECONOMY CLASS" TO PENZA AND PENZA REGION

Kuzin N.Y., Polyakova A.V.

Penza State University of Architecture and Construction, e-mail: eiun@pguas.ru

The main task in the field of residential real estate is to provide opportunities for reducing the need for improvement of living conditions of all sections of the population, ensuring increased housing construction in operation, preservation and reproduction of housing, promotion of individual housing construction. On the other side of the housing market can be regarded as potentially significant monetary investment to people, businesses and local governments that can have a significant impact on economic growth in general and the Russian city of Penza in particular. However, along with this there is a problem of availability of housing under construction. To solve this problem is impossible without qualification study of existing programs to stimulate effective demand, and developing mechanisms for a possible reduction in the cost of construction. The article discusses currently in federal and regional programs to improve housing conditions in the city of Penza and the Penza region, analyzed the results of these programs, the major issues and identified the most important areas to increase the demand for real estate and reduce the cost of housing Budget.

Keywords: market, housing programs, consumer, housing, real estate.

Актуальность данной темы обусловлена тем, что в настоящее время жилищная проблема является одной из основных для населения России и г. Пензы в частности.

Совершенствование жилищной политики и выделение приоритетных направлений развития жилищной системы входят в состав первоочередных задач органов государственной власти. Это обусловлено тем, что решение жилищной проблемы является основным критерием устойчивого социального и экономического развития страны, а также улучшением уровня и качества жизни населения, а впоследствии и эффективности общественного воспроизводства капитала. Поэтому для решения данной задачи необходимо проанализировать действующие программы по улучшению жилищных условий, выделить

основные проблемы и обозначить возможные направления их преодоления.

Основной материал

Рассматривая правовое регулирование государства по развитию жилищной политики, стоит выделить национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», который действует в России с 2005 года. Механизмами реализации данного проекта являются федеральные и региональные целевые программы, представленные на рис. 1.

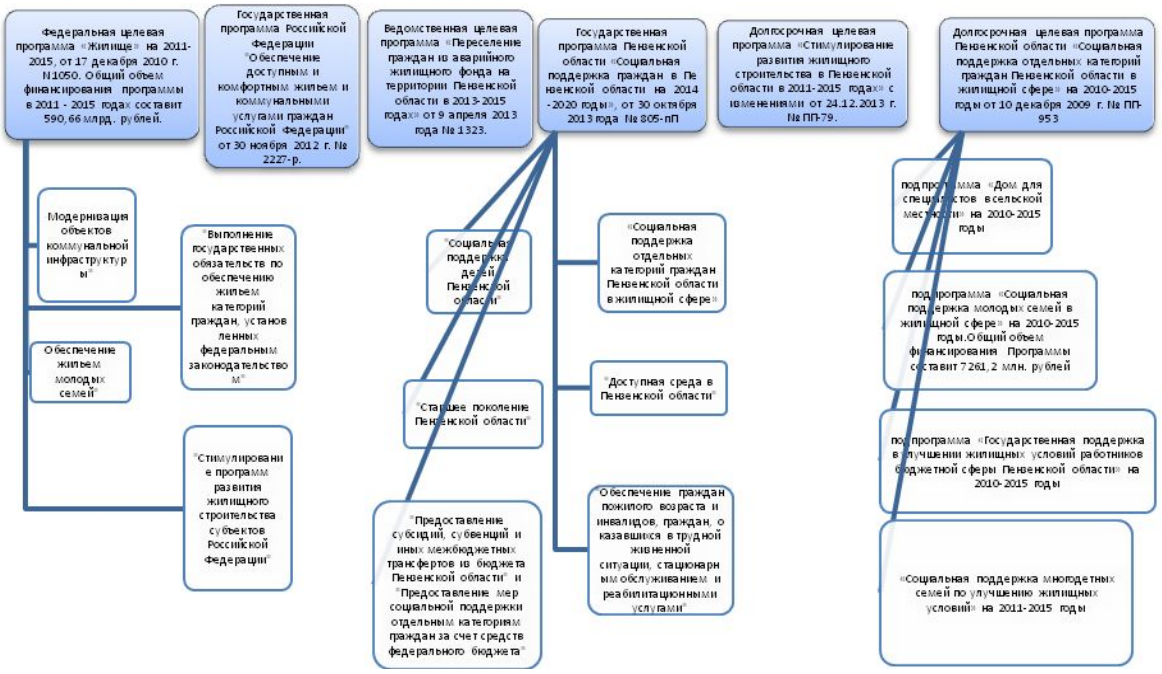

Рис. 1. Федеральные и региональные целевые программы, действующие на территории г. Пензы и Пензенской области.

Анализируя промежуточные итоги жилищных программ, следует отметить, что в Пензе и Пензенской области активно реализуются федеральные и региональные программы по улучшению жилищных условий.

Так, на финансирование программ: «Обеспечение жильём молодых семей», «Социальная поддержка молодых семей в жилищной сфере», «Социальная поддержка многодетных семей по улучшению жилищных условий», «Дом для специалистов в сельской местности» - всего в 2013 году в бюджете Пензенской области заложены денежные средства в сумме 319, 164 млн рублей, из которых освоено 249, 601 млн рублей.

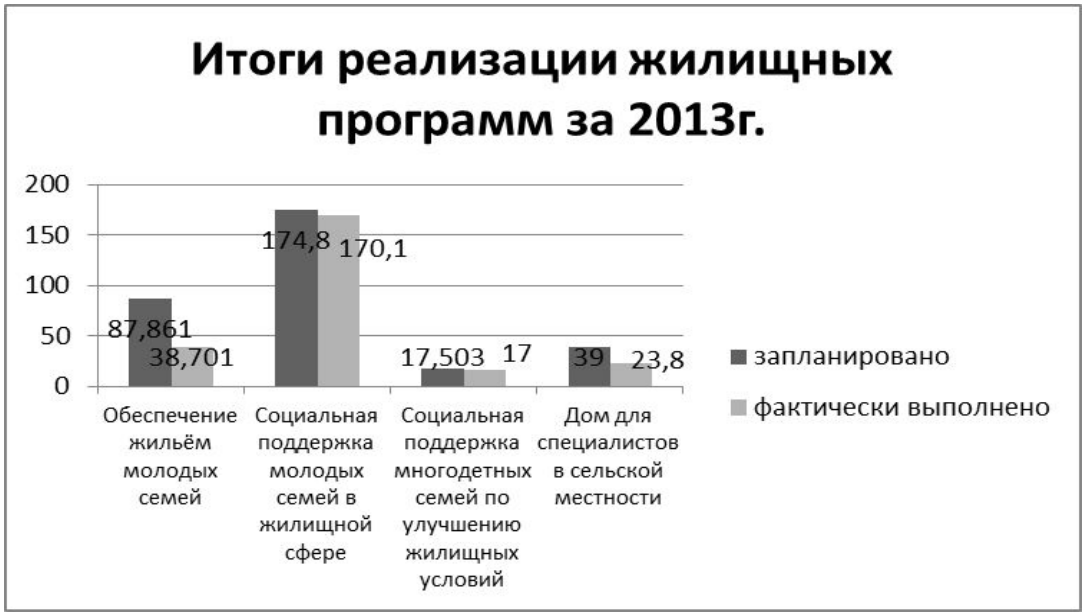

Рис. 2. Итоги реализации жилищных программ на территории г. Пензы и Пензенской области.

Проанализировав данные, следует отметить, что принятые и действующие жилищные программы, ориентированные на снижение потребностей в обеспечении жильем населения, достаточно эффективно реализуются, однако, несмотря на это, для значительного сегмента трудоспособного населения приобретение жилья остается невозможным. Это обусловлено следующими факторами.

Во-первых, рост цен на недвижимость. С 2011 г. и по сегодняшний день средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке г. Пензы стабильно возрастает и по состоянию на 2013 г. на 4,5% превысила свое докризисное значение. На сегодняшний день средневзвешенная стоимость 1 кв. м в экономклассе составляет 36 016 руб. (-5,5% по отношению к среднерыночной величине), в среднем классе - 41 262 руб. (+8,2%), в бизнес-классе - 54 222 руб. (+42,2%), в элитном классе - 47 000 руб. (+23,3%).[1]

[1] Еженедельный журнал «Рынок недвижимости Пензы», выпуск от 3 февраля 2014 г.

Рис. 3. Динамика изменения стоимости 1 кв. м жилой недвижимости г. Пензы с 2011 по 2014 г.

Во-вторых, низкий уровень доходов трудоспособного населения. Анализ социоэкономических критериев выделяет понятие среднего класса, который является основным платежеспособным потребителем в обществе. По данным Росстата, средний класс в современной России составляет 25-35% населения страны. По нашему мнению, к среднему классу можно отнести семью, имеющую доход от 40 до 70 т.р., обладающую потенциальной возможностью приобретения недвижимости, при этом имеющую возможность удовлетворять текущие потребности, получать образование и т.д.

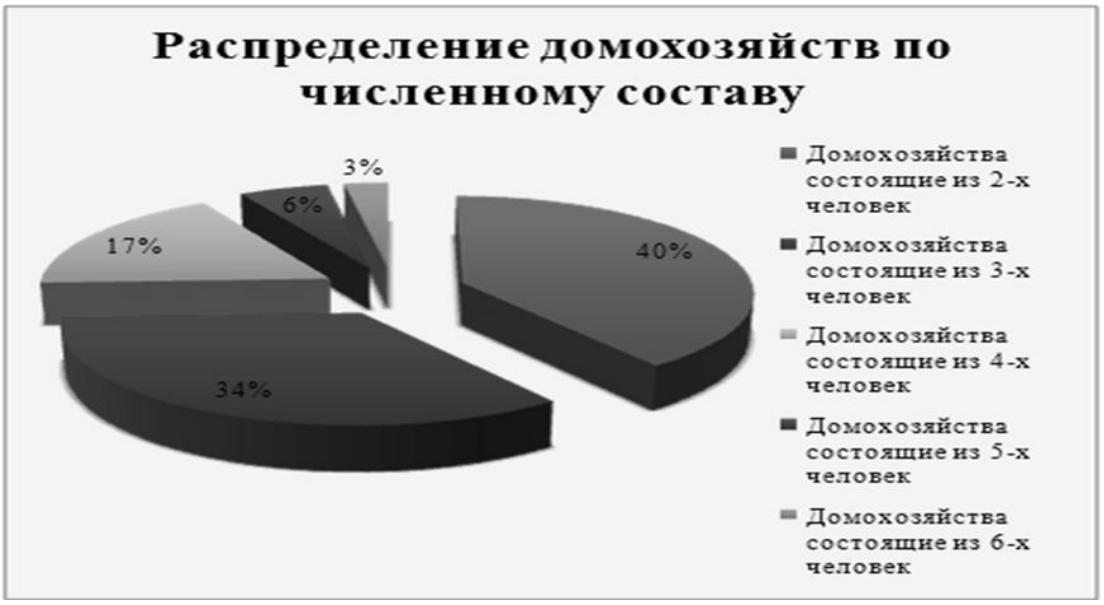

Рис. 4. Распределение домохозяйств г. Пензы по численному составу (размеру) на 2013 г.

Средняя заработная плата в Пензе составляет 15 000 руб., согласно данным Пензастата, 40% домохозяйств г. Пензы состоят из 2 человек, т.е. средний доход на домохозяйство приходится в размере 30 000 руб., это значительно ниже уровня доходов среднего класса, у которого есть возможность накапливать сбережения для таких крупных покупок, как недвижимость. При этом согласно выборочному обследованию домохозяйств, благоприятным жилищным условиям удовлетворяет не более 20% домохозяйств. Важно отметить, что большая часть нуждающихся в улучшении жилищных условий попадают в категорию трудоспособного и платежеспособного населения. Из выше сказанного можно сделать вывод, что доступность жилья экономкласса для 30—40% домохозяйств может быть достигнута только с помощью дальнейшего снижения его стоимости для продажи, а также поддержки государством отдельных категорий граждан. Вместе с тем при среднемесячном доходе российского домохозяйства в 30 тыс. рублей доступность стандартной двухкомнатной квартиры обеспечивается при стоимости 1 кв. м порядка 20 тыс. рублей.

В-третьих, слабо развитая кредитная политика. Покупка квартиры с помощью

ипотечного кредита является одним из немногих вариантов улучшения жилищных условий для значительной части населения. Ипотечные ставки в 2014 году находятся на уровне 12-14% годовых, что является достаточно большой кредитной нагрузкой для населения, с другой стороны, многие банки столкнулись с увеличением неплатежей по различным видам займов и поэтому стараются уменьшить риски, связанные с невозвратом денег заемщиком.

О возможном снижении ставок по ипотеке в 2014 году неоднократно сообщалось различными чиновниками, однако, по оценкам специалистов, снижение ипотечных ставок в 2014 году будет незначительным и вряд ли составит более 1%. Одной из основных причин существующих ипотечных ставок специалисты считают отсутствие денежных средств, которыми могут воспользоваться российские банки.

В последнее время выдвигают различные идеи, связанные с возможностью снижения ипотечных ставок. Некоторые специалисты предлагают перенаправить денежные средства из государственных фондов в строительный сектор, что, возможно, позволит решить проблемы, связанные со строительством жилья. Последние несколько лет ведутся разговоры о том, что агентства ипотечного кредитования, которые оказывают помощь в приобретении квартир различным категориям населения, могут стать заметными игроками на строительном рынке, привлекая денежные средства, а затем реализовывая готовое жилье.

В-четвертых, не налаженность механизмов стимулирования государством застройщиков развивать сегмент жилья экономкласса. При строительстве недвижимости категории экономкласса застройщики сталкиваются с рядом проблем: отсутствие инженерных коммуникаций, дорог, школ, детских садов, больниц и других объектов инфраструктуры. Предусмотренное для застройщиков бесплатное предоставление земельных участков также сопровождается комплексом проблем. Необходимо с чистого листа решать вопросы подведения к районам застройки магистральных инженерных сетей и автомобильных дорог, на что у органов местного самоуправления нет ресурсов. Если же решение этих вопросов перекладывать на самих застройщиков, то существенно возрастает себестоимость строящегося жилья, а, следовательно, серьезно снижается его доступность для населения и проект становится убыточным уже в начальной стадии его реализации. Поэтому часто такие земельные участки разбивают на отдельные части и застраиваются только коммерческой и жилой недвижимостью, что ввиду отсутствия социальной инфраструктуры существенно снижает спрос на такие объекты.

Выдача технических условий осуществляется сетевыми компаниями с завышенными требованиями (когда предоставляются земельные участки, не обеспеченные инженерной инфраструктурой). Следует отметить увязку вопросов технических условий с формированием тарифов. Низкие тарифы отражаются в повышенных размерах взимания платы со строителей. Иногда технические условия являются просто неподъемными для инвесторов, стоимость

подключения делает строительство жилого дома на уже приобретенном земельном участке экономически бессмысленным.

Отсутствие эффективного механизма кредитования комплексной застройки. Недоступность для большинства застройщиков кредитных ресурсов для осуществления строительства.

При этом конкретную цену стоимости квадратного метра жилья экономкласса по каждой области определяет Минрегионразвития РФ. В Пензенской области цена составляет 28 850 рублей за квадратный метр. Но купить жилье по экономцене смогут не все, а лишь определенные категории населения, попадающие под одну из федеральных программ.

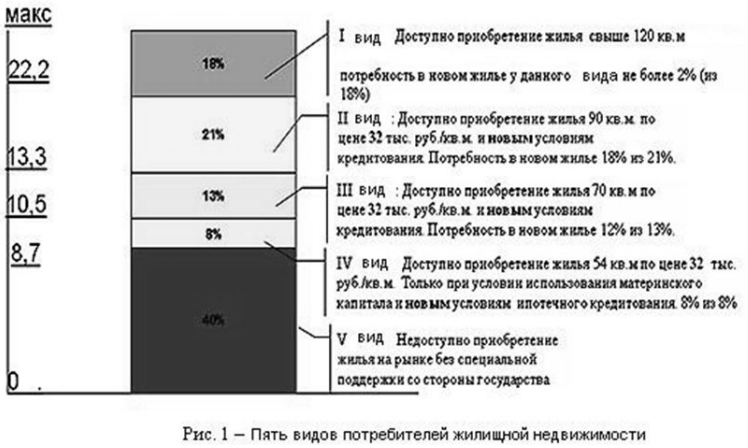

Рис. 5. Пять видов потребителей жилищной недвижимости

Достижение такого уровня цен за квадратный метр возможно при условии планируемого предоставления земельного участка бесплатно застройщику жилья экономкласса и бесплатного подключения к основным инженерным сетям, а также при условии нормирования прибыли застройщика жилья экономкласса. Снижение стоимости жилых помещений возможно также за счет ограничения их площади и развития рынка малоэтажных индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки. Указанные меры приведут к требуемому снижению цены квадратного метра жилья, что позволит потенциально привлечь для операций на рынке еще порядка 18% домохозяйств.

Вышеизложенные меры позволят осуществлять строительство жилья за счет бюджетных средств разных уровней и внебюджетных источников, в том числе средств коммерческих организаций, средств граждан, средств государственной поддержки, средств материнского (семейного) капитала.

Сами девелоперы понимают, что при поддержке бюджетными средствами сегмент жилья экономкласса становится для них все более привлекательным. Он требует меньших вложений, строительство идет в более короткие сроки, объемы строительства больше, оборот средств происходит быстрее. Да и спрос на такое жилье более постоянен, в то время как спрос на элитное жилье, например, в связи с кризисом значительно сократился.

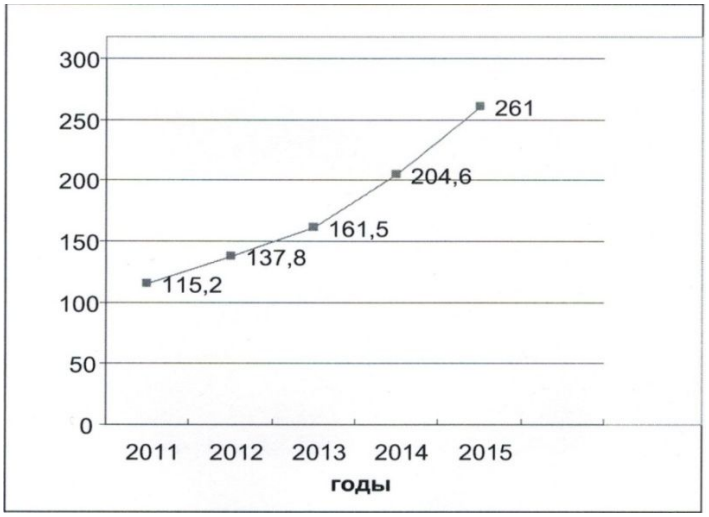

Рис. 6. Прогноз ввода в эксплуатацию жилья экономкласса

Таким образом, основными задачами для развития жилищного строительства экономкласса в Российской Федерации являются:

- сокращение сроков строительства жилья;
- снижение себестоимости строительства жилья за счет минимизации затрат на приобретение прав на земельный участок, подключений к основным инженерным коммуникациям, использования современных конструктивных и технологических решений, при этом ограничение продажной цены на такое жильё;
- регламентация норм прибыли при строительстве жилья экономкласса, выкупаемого у застройщиков для нужд государства и муниципалитетов;
- стимулирование спроса за счет совершенствования существующей системы кредитования и введения в практику новых кредитных инструментов, показавших свою эффективность в других странах мира;
- стимулирование органов местного самоуправления к проведению эффективной градостроительной политики, созданию условий для строительства жилья экономкласса, демонополизации и развитию конкуренции на рынке жилищного строительства;
- развитие производственной базы строительного комплекса, создание условий для применения в жилищном строительстве новых технологий и материалов, отвечающих требованиям энергоэффективности, экономичности и экологичности;
- формирование условий для стимулирования инвестиционной активности в жилищном строительстве, в том числе в части реализации на территории России проектов комплексного освоения и развития территорий в целях жилищного строительства, предусматривающих обеспечение земельных участков инженерной, социальной и дорожной инфраструктурами;
- снижение административных барьеров в строительстве.

Заключение

Подводя итог, следует отметить, что для увеличения платежеспособного спроса населения на жилом рынке недвижимости экономкласса необходимо предлагать жилье по более низким (конкурентным) ценам. Этого можно достичь только снижая реальную стоимость продаж (поскольку существенного роста доходов домохозяйств в ближайшие годы не произойдет) и стимулируя спрос эффективной системой кредитования.

Для решения этой проблемы необходимо полнее использовать возможности, принципы и приемы государственно-частного и муниципально-частного партнерства. За последние несколько лет приоритет строительства экономичного и доступного жилья вынесен на первый план и поставлена главная задача строительства жилья экономкласса, которое является одним из основных требований, предъявляемых к проектам для участия в мероприятиях ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы. Указанное направление позволит осуществлять строительство жилья за счет бюджетных средств разных уровней и внебюджетных источников, в том числе средств коммерческих организаций, средств граждан, средств государственной поддержки, средств материнского (семейного) капитала. Преимуществом такого подхода к решению вопросов развития жилищного строительства, формирования доступного рынка жилья и обеспечения жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, является возможность снижения стоимости жилых помещений, в том числе за счет ограничения их площади в соответствии со стандартами жилья экономкласса.

Поэтому решение поставленных задач мы видим в необходимости разработать механизм и определить долю государства в софинансировании проектов комплексной жилой застройки.

Список литературы

1. Коновалова Е.В. Механизмы решения жилищной проблемы как часть современной жилищной политики // Уровень жизни населения регионов России. - 2009. - № 1-2. - С. 112-116.

2. Махрова А.Г. Влияние социально-экономической ситуации на рынок жилья в городах России: опыт анализа и моделирования. / А.Г. Махрова, А.Ю. Сапожников // Региональные исследования. - 2007. - № 4 (14). - С. 59-64.

3. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://pnz.gks.ru/ (дата обращения: 10.06.2014).

4. Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Биксалиева Д.Р. Особенности строительства и развития коттеджных поселков экономкласса, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 4. - URL:

www.science-education.ru/104-6701 (дата обращения: 08.11.13).
5. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.gks.ru/ (дата обращения: 08.05.14).

Рецензенты:

Хрусталёв Б.Б., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Экономика, организация и управление производством» ПГУАС, г. Пенза.

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза.