

ФАКТОРЫ И РИСКИ В ДЕТЕРМИНАЦИИ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

Василенко Р.В.¹

¹ ФБГОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», Санкт-Петербург, ул. Седова, д. 15, e-mail: lukor@list.ru

Приведен анализ основных факторов, детерминирующих функционирование и развитие рынка доступного жилья в регионах Российской Федерации. Рассматриваются особенности формирования институциональной инфраструктуры, обеспечивающей строительство жилья эконом-класса. Дается характеристика состава институциональной инфраструктуры обеспечения развития рынка доступного жилья. Выделены стратегии развития рынков жилья в крупных городах. Определены основные риски, влияющие на развитие рынка доступного жилья. Установлены общие тенденции, на которых базируется выполнение задачи наращивания доли доступного жилья в регионах России. Выявлены основные целевые функции развития рынка доступного жилья (совпадающего в большей части российских регионов с рынком жилья эконом-класса, устанавливаемого по специфическим региональным критериям) в регионах как социально-экономических системах.

Ключевые слова: доступное жилье, региональные социально-экономические системы, экономический кризис, факторы и риски, стратегии градостроительства

FACTORS AND RISKS IN DETERMINATION OF DEVELOPMENT OF THE REGIONAL MARKETS OF AFFORDABLE HOUSING

Vasilenko R.V.¹

¹ St.-Petersburg state economic university, St. Petersburg, Sedov St., 15, e-mail: lukor@list.ru

The analysis of the major factors determining functioning and development of the market of affordable housing in regions of the Russian Federation is provided. Features of formation of the institutional infrastructure providing construction of housing of economy class are considered. The characteristic of structure of institutional infrastructure of ensuring development of the market of affordable housing is given determined by influence of a number of factors. Strategy of development of housing markets in the large cities are allocated. The main risks influencing development of the market of affordable housing are defined. The general tendencies on which performance of a problem of building of a share of affordable housing in regions of Russia is based are established. The main criterion functions of development of the market of the affordable housing (coinciding in the most part of the Russian regions with housing market of the economy class established by specific regional criteria) in regions, as social and economic systems are revealed.

Keywords: affordable housing, regional social and economic systems, economic crisis, factors and risks, strategy of town planning

Рынок жилья в России начал формироваться с существенным отставанием от развития других рынков товаров и услуг постоянного спроса. В условиях экономического кризиса и падения жизненного уровня значительной части населения (в том числе нуждающихся в жилье эконом-класса) развитие региональных и муниципальных рынков жилья сталкивается с проблемами, существенно затрудняющими развитие территориальных социально-экономических систем.

К числу основных тенденций, связанных с развитием жилищного строительства в регионах России, относятся следующие.

Во-первых, сократилось строительство ведомственного жилья, поскольку в основу угла стал ставиться коммерческий эффект, что пока еще не компенсируется вводом в действие арендного жилья.

Во-вторых, изменились условия и объемы финансирования строительства нового жилого фонда.

В-третьих, существенно сократилась государственная поддержка развития рынка жилья.

В-четвертых, снизилась покупательская способность большей части населения, нуждающегося в жилье.

В-пятых, строительные и девелоперские компании столкнулись с проблемами выплаты налогов, погашения в срок ипотечных и прочих жилищных кредитов по высоким процентам.

Проблема строительства доступного жилья тесно связана с расслоением населения по доходам, которое согласно данным Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) продемонстрировало свой рост на фоне сменяющихся кризисов в последние 20 лет, как в развитых странах, так и в странах со средним уровнем развития (к которым эксперты относят и Россию) [5]. Именно сохранение высокой доли лиц и домохозяйств с доходами ниже прожиточного минимума и порога относительной бедности (т.е. 60% от медианного дохода) обеспечивает потребность в строительстве жилья эконом-класса. Экономический кризис, пик которого пришелся на 2008–2009 гг., вызвал необходимость принятия мер по поддержке малоимущего населения, в том числе нуждающегося в жилье. Влияние экономического кризиса, несомненно, сказалось на возможности реализации градостроительной политики с ее поворотом к комфортности места обитания и на риске населения в плане получения доступного жилья.

В крупных городах России (Москве, Санкт-Петербурге и др.) современная градостроительная концепция ориентирована на расширение нового строительства, реализуемого путем нескольких стратегий, применение которых должно согласовываться с населением и экспертным сообществом:

- 1) стратегия освоения промышленных зон с учетом рекультивации территории (с учетом вывода действующих предприятий за пределы города и строительства там же новых предприятий), расположенных на территории, примыкающей к растущему центру городов;

- 2) стратегия нового строительства на месте сноса физически и морально устаревших зданий, построенных в 1960–1970-е гг.;

3) жилищное освоение новых территорий в рамках процессов агломерации моно- и полицентрического типа, что требует конструктивного взаимодействия между исполнительной властью смежных территорий.

В любом случае эти стратегии сталкиваются с необходимостью преодоления последствий предшествующей стратегии последних 15–20 лет, заключающейся в так называемой экстенсивной уплотнительной застройке существующих городских кварталов (в том числе центральных), что существенно ухудшило качество городской среды, комфортность проживания населения и снизило уровень взаимопонимания между властью и жителями городов.

Состав и особенности функционирования институциональной инфраструктуры обеспечения развития рынка доступного жилья детерминируются влиянием ряда факторов, представленных в табличной форме (табл. 1). Одновременно в той же таблице указаны основные риски, которые связаны с действием данных факторов.

Система транзакций участников рынка жилья в ситуации его выбора и последующей купли-продажи предусматривает наличие как непосредственных контактов, так и включение в процесс взаимодействия структур, выполняющих посреднические функции. Причем по мере усложнения процедур взаимодействия в инфраструктуре рынка жилья объем промежуточных операций имеет тенденцию к увеличению.

Таблица 1

Основные факторы и риски, детерминирующие развитие рынка доступного жилья в социально-экономических системах

Основные факторы	Характеристики факторов	Основные риски
Макроэкономические факторы	Динамика экономического роста; уровень деловой активности (в том числе на рынке жилья); уровень нижней и границы средневзвешенной ставки на ипотечные кредиты; темпы роста инфляции; средний уровень цен на жилую недвижимость; и т.п.	Риск роста задолженности по виду деятельности «строительство»; риски существенного ослабления курса рубля; риски недофинансирования со стороны банковских и инвестиционных компаний.
Нормативно-правовые факторы	Совершенствование нормативно-правовой базы; правовая защита всех участников жилищного рынка.	Риск изменения «правил игры» на жилищном рынке; риск «правовой асимметрии» в оценке действий разных участников рынка.
Развитие института землепользования	Зонирование земли с учетом формирования комфортной среды в районах жилой застройки; реновация земельных участков при застройке бывших промышленных зон; решение земельных вопросов при агломерационных процессах, требующее согласования заинтересованных сторон	Риск искажения оценки стоимости земли; риск нерационального и нецелевого использования земли, риск общих потерь при изменении статуса земли.

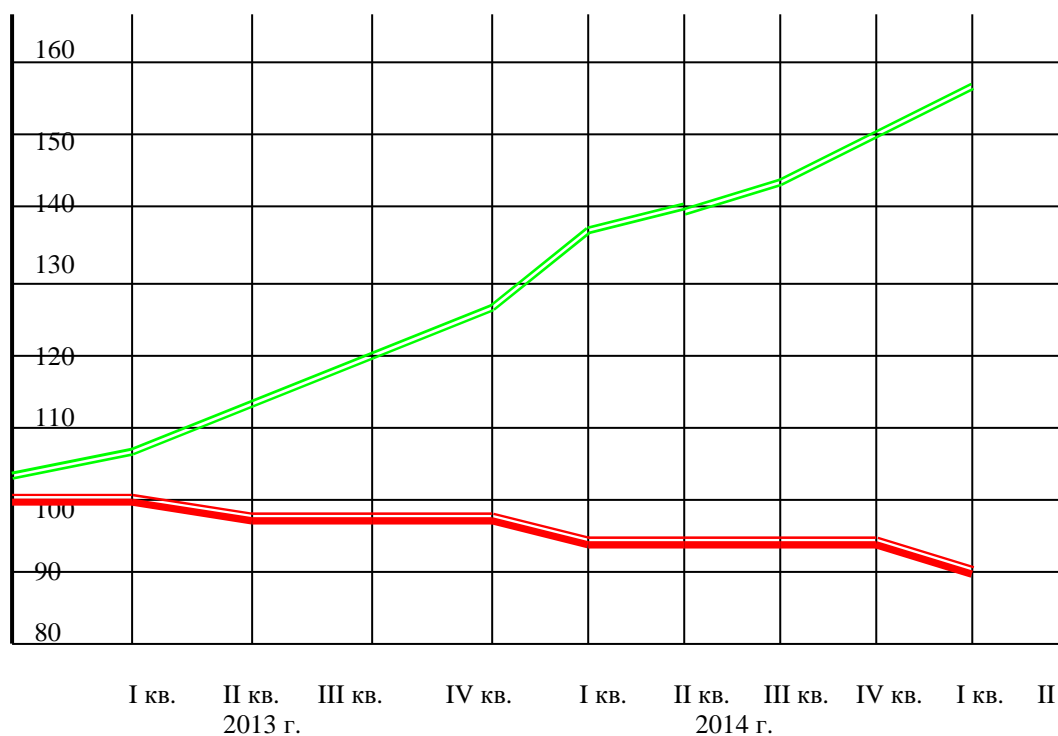
Инвестиционное кредитно-финансовое обеспечение рынка	и	Развитие проектного инвестирования; развитие долгосрочного ипотечного кредитования; рост доходов от инвестирования средств в рынок жилья и за счет операций с ценными бумагами.	Риск снижения инвестиций в основные фонды; риск сокращения спроса населения на жилье и получение кредитов.
Информационное обеспечение рынка жилья		Обеспечение участников рынка жилья полной, достоверной и своевременной информации для принятия решений.	Риск информационных искажений, вбрасываемых недобросовестными участниками рынка.
Система налогообложения		Совершенствование сферы взыскания налогов и предоставления налоговых льгот.	Риск отмены отдельных налоговых льгот; риск изменения налоговых правил.
Политические административные факторы	и	Уровень приоритета обеспечения населения доступным жильем в системе других приоритетов политических и властных структур.	Риски административных барьеров для участников рынка жилья; риски коррупции.
Социальные факторы		Гарантированная поддержка социально незащищенных лиц; особенности территориальной социальной политики, в том числе принятие мер по росту благосостояния населения.	Риски роста поляризации населения по доходам; риски усиления социальной напряженности из-за возможного образования «гетто» в местах концентрированного расселения мигрантов.

Помимо указанных посреднических структур, в процессах функционирования и развития рынка жилья участвуют другие элементы общей инфраструктуры, которые принадлежат к трем группам институтов: *административным структурам* (относятся к органам государственной и муниципальной власти или подведомственным им организациям); *частным организациям* и к *некоммерческим организациям инфраструктуры*, а также к *общественным инициативным группам или отдельным проектам общественности* (акции, общественная экспертиза, краудсорсинг и т.п.).

К общим тенденциям, на которых базируется выполнение задачи наращивания доли доступного жилья в регионах России, относится устойчивый рост ввода в действие построенных жилищных домов (за последние три года (2012– 2014 гг. и в начале 2015 г.)), не только абсолютный, но и относительный в сравнении со снижением общего объема деятельности по виду «Строительство» (рис. 1).

К числу основных целевых функций развития рынка доступного жилья (совпадающего в большей части российских регионов с рынком жилья эконом-класса), устанавливаемых в конкретном регионе, как правило, по специфическим региональным критериям в регионах как социально-экономических системах относятся:

1) рост качества жизни в регионе за счет повышения уровня жилищной обеспеченности граждан и качества жилищно-коммунальных условиях;



— *тренд ввода в действие жилых домов;*
 — *тренд объемов работ по виду деятельности «Строительство».*
Примечание. Тренд за 2015 г. составлен включительно по май 2015 г.

Рис. 1. Динамика тренда ввода в действие жилых домов в Российской Федерации в сравнении с динамикой тренда объемов работ по виду деятельности «Строительство» в 2013-2015 гг. (в % к среднемесячному значению по итогам 2012 г.). Составлен автором с учетом данных по источнику [1]

2) сохранение и развитие демографического и трудового потенциала региона как одного из факторов экономического роста за счет расширения для трудоспособного населения возможности приобретения потребного жилья и улучшения жилищных условий;

3) развитие взаимовыгодных межрегиональных связей в рамках единого экономического пространства за счет упорядочения миграционных потоков, стимулирования профессиональной и трудовой мобильности и выравнивания межтерриториальных различий (в том числе в части обеспечения потребным жильем);

4) снижение социальной напряженности и дифференциации уровня жизни, уменьшающее риски социальной безопасности.

В целом доступность жилья имеет тесную связь с демографическими тенденциями (уровнем рождаемости, миграционными потоками и пр.), социально-экономическими характеристиками региона, уровнем занятости, благосостоянием населения, особенностями бюджетной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства, развития рынка жилья и эксплуатации жилищного фонда. По мере насыщения рынка жилья предложениями, удовлетворяющими спрос различных по

своим установкам и доходам групп потребителей, характеристика «доступное жилье» может потерять свою актуальность, при том что с учетом динамики интересов различных категорий населения спрос на категорию жилья «эконом-класса» будет стабильным.

Следует отметить, что задача формирования рынка доступного жилья в большинстве регионов России непосредственно связана с решением целевых государственных задач по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья, а также расселению коммунальных квартир. Вместе с тем практическое решение данных задач существенно отстает от регламентированных сроков по причинам недостаточного финансирования (особенно по региональным и местным бюджетам), отсутствия федерального и регионального центров ответственности за данную задачу.

Накопленный девелоперами и строителями опыт формирования новых городских кварталов и загородных поселений показал, что система партнерства власти и бизнеса в данной сфере только формируется [2, 3, 6]. Проблему усугубляет то обстоятельство, что законодательство в России фактически детально регламентирует только одну форму государственно-частного партнерства (концессионные соглашения) [4], в то время как в мировой практике используются достаточно разнообразные формы подобного партнерства.

В меньшей степени ситуация осложняется влиянием кризиса, который, наоборот, способствовал росту ответственности участников жилищного рынка, в том числе за достижение конечных результатов (строительство и реализацию качественного и комфортного жилья). Вместе с тем в силу имеющихся сложностей (экономических, организационных, социальных, политических и пр.) система отношений всех субъектов жилищного рынка нуждается в совершенствовании.

К числу мер государственной поддержки развития региональных рынков доступного жилья, помимо поддержки программ строительства социального жилья, программ стимулирования ипотечных кредитов, участия в проектах софинансирования и государственного заказа создания транспортной инженерной и социальной инфраструктуры в новых кварталах и поселениях, создания института вторичного рынка ипотечных кредитов и иного, следует отнести деятельность Фонда содействия развитию жилищного строительства (ФСРЖС), одной из главных задач которого установлено обоснованное изъятие неэффективно используемых государственных земель и передача их под жилую застройку с гарантированным созданием сопутствующей инфраструктуры и отлаженной системой взаимодействия с банками и инвестиционными компаниями.

Таким образом, развитие рынка жилья эконом-класса в настоящее время происходит в сложных и противоречивых условиях, характеризующихся снижением доли иностранного капитала в общем объеме инвестиций в строительную сферу, низкой инвестиционной

активностью российской банковской системы, нестабильностью мирового финансового рынка, ростом инфляции и снижением реальных доходов значительной части населения, относящегося к категории основных потребителей доступного жилья.

В современных российских условиях представляется важной задачей выработка таких механизмов развития региональных рынков доступного жилья, которые, с одной стороны, соответствовали стратегии, адекватной особенностям развития региональной социально-экономической системы, а с другой — смогли бы быть адекватно восприняты как участниками формирования данных рынков (строителями, девелоперами, риэлторами, страховщиками и пр.), так и потребителями (пользователями) жилой недвижимости.

Список литературы

1. Информация о социально-экономическом положении России. Январь—май 2015 г. – М.: Федеральная служба государственной статистики (РОССТАТ). — 2015. — С. 53–55.
2. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости /С.Н. Максимов // — СПб.: Питер. — 2004.
3. Постановление Правительства РФ от 05.05.2007 № 265 «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства» // <http://base.garant.ru>.
4. Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» // <http://base.garant.ru>.
5. Федотовский Н. Тормоз неравенства // Эксперт. — № 23. — 1 июня 2015. — С. 36–38.
6. Чернов А.В. Государственно-частное партнерство в сфере малоэтажного жилищного строительства / А.В. Чернов // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. — № 4 (45). – Декабрь 2010. // http://dpr.ru/journal/journal_43_11.htm

Рецензенты:

Шихвердиев А.П., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой экономической теории и корпоративного управления, ФГОУ ВПО «Сыктывкарский государственный университет», г. Сыктывкар;

Макаров А.Д., д.э.н., д.ю.н., профессор, профессор кафедры прикладной экономики и маркетинга Санкт-Петербургского национального исследовательского университета информационных технологий, механики и оптики, г. Санкт-Петербург.