СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ И ОСНОВНЫЕ ПУТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В БАРНАУЛЕ

А.И. Губарь, А.А. Ворожко

Проведение экономических преобразований невозможно без эффективного регулирования жилищной сферы. В настоящее время 80 млн. россиян нуждаются в улучшении жилищных условий. Возможности российской жилищной системы сильно отстают от общественно признанных потребностей населения. Отсутствие теоретически обоснованной концепции управления региональными рынками жилья в системе национальной экономики не позволит государству обеспечить эффективное управление этим сектором национальной экономики.

Для анализа авторами данной статьи был выбран рынок жилья в г. Барнауле. Исследование состояния и проблем рынка жилья основывается на качественных и количественных элементах статистических и эмпирических данных. Только такой подход позволит объяснить причины недостаточного развития регионального рынка жилья. Исследование состояния рынка жилья осуществляется по его важнейшим показателям, таким как:

1. Состояние и перспективы развития ЖКХ региона. Говоря о ЖКХ региона, необходимо заметить, что жилищная проблема в этом разрезе имеет два важнейших аспекта:

– качественный – несоответствие имеющегося жилищного фонда требованиям к потребительским качествам жилья;

– эксплуатационный – несоответствие требований к техническому содержанию жилищного фонда.

До настоящего времени жилищно-коммунальные проблемы решались в основном за счет бюджетных инвестиций. Сегодня в силу проведения жилищных реформ на первый план выдвигается решение проблем за счет средств граждан. Жилищный фонд г. Барнаула заметно ветшает: более 300 тыс. кв.м. площади жилых помещений размещено в аварийных и ветхих строениях. При этом в г. Барнауле в 2005 г. было введено в эксплуатацию 161 тыс. кв.м. жилой площади. Помимо этого неясны механизмы проведения так называемого второго этапа жилищной реформы. Собственники жилья к 1 января 2007 г. должны определиться со способом управления своим домом (по закону владельцам квартир принадлежит не только жилая площадь, но и общее имущество – техническое оборудование, лестничные площадки, чердаки, крыши, подвалы и дворы). Чтобы управлять своим домом, нужно выбрать один из трех способов: доверить дом управляющей компании, организовать товарищество собственников жилья или самостоятельно заключить договоры с поставщиками услуг. Каждый из этих подходов имеет массу недостатков. Владельцы жилья находятся в состоянии недосказанности, информационного вакуума. Непроработанность и неосвещенность данных подходов со стороны государства может привести лишь к повышению тарифов, а качество услуг останется прежним.

2. Состояние и перспективы жилищного строительства. В 2005 г. на территории края построено 4611 квартир общей площадью 400,1 тыс. кв.м. (рис. 1).

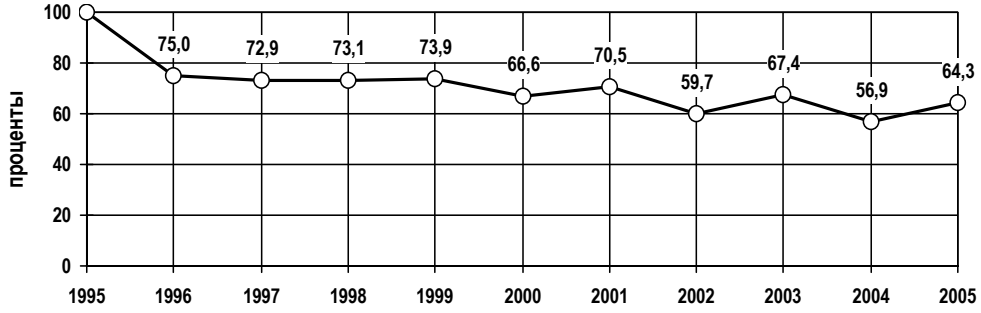

Рис. 1. Ввод жилых домов в г. Барнауле за счет всех источников финансирования (по данным Росстата)

За счет средств федерального бюджета введено 4,0 тыс. кв.м. жилья (1,0% общего ввода по краю), за счет краевого бюджета и местных бюджетов – 3,6 тыс. кв.м. (0,9% общего ввода по краю и в 1,6 раза больше уровня 2004 г.). Жилищно-строительными кооперативами построено и сдано в эксплуатацию 13,8 тыс. кв.м. жилых домов (3,5% общего ввода по краю). По ипотечному кредитованию введено 1,5 тыс. кв.м. (1,0% от общего ввода нового строительства по краю без индивидуального жилья), для продажи введено 24,9 тыс. кв.м. (16,1% от общего ввода нового строительства по краю без индивидуального жилья). По федеральной целевой программе «Государственные жилищные сертификаты» для обеспечения жильем граждан, уволенных с военной службы, из органов внутренних дел (МВД), из органов ГУИН (МИНЮСТ) использовано 47,8 млн. руб., в том числе 45,3 млн. руб. за счет безвозмездных субсидий и 2,5 млн. руб. – за счет собственных и привлеченных средств граждан. Для этой категории граждан приобретено 65 квартир общей площадью 3,9 тыс. кв.м.

Анализ рынка жилищного строительства позволяет заметить, что темпы строительства не удовлетворяют растущий спрос на жилье и стремительный рост ипотечного кредитования. Ситуацию усугубляет и то, что 60% вводимого жилья в г. Барнауле относится к классу элитного, тогда как населению города требуется жилье со средним уровнем комфорта. Существует огромный спросовый потенциал населения, которое стремится улучшить свои жилищные условия (75% жителей г. Барнаула хотели бы улучшить свои жилищные условия). Но объем строительства несоизмеримо мал. При таких условиях кризис спроса на рынке жилья может смениться кризисом предложения.

Другая негативная тенденция связана с ростом на рынке строительных монополий, действие которых усилилось в связи с принятием 1 апреля 2005 г. Закона «О долевом строительстве», ужесточившего требования к документации застройщиков. Конечно, данный законопроект вымывает с рынка недобросовестные строительные организации, но тем самым он усиливает влияние крупных строительных организаций и одновременно удаляет с рынка мелких застройщиков, особенно в сфере индивидуального строительства. Отсутствие у рядовых застройщиков крупных инвестиций и административного ресурса является препятствием для их вхождения на первичный рынок.

3. Оценка доступности жилья в регионе. Важнейшим направлением исследований рынков является определение текущих и прогнозных величин спроса различного вида и показателей рыночной доли. Чтобы сделать рассмотрение данных вопросов предметным, необходимо провести анализ, так как невозможно говорить о рынке жилья без анализа его доступности.

Классически ситуацию доступности на жилищном рынке характеризует динамика индекса доступности жилья. Он показывает время, за которое семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы [1, с. 108]. Очевидно, что для оценки реальных инвестиционных возможностей населения необходимо использовать модифицированный индекс доступности жилья, который рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 кв.м.) к среднему годовому доходу семьи (3 чел.) за вычетом величины прожиточного минимума. Он показывает время, за которое семья сможет накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы, превышающие минимальные средства, тратящиеся на питание и удовлетворение базовых потребностей. Так, для средней барнаульской семьи, имеющей средние доходы, период накопления для приобретения стандартной квартиры составляет 27,7 лет. Для Кемерова индекс равен 10, для Иркутска – 15 лет, для Москвы – 7,5 лет и по России – 6 лет. Очевидно, что без финансовой поддержки большая часть населения г. Барнаула оказывается на рынке жилья неплатежеспособной.

4. Обязательства государства по обеспечению жильем населения. Рассматривая проблему формирования рынка жилья в г. Барнауле, следует отметить важную особенность. Рычаги государственного регулирования региональных рынков, находящиеся на федеральном уровне, дают минимум возможностей решения жилищной проблемы органам местного самоуправления.

Национальные проекты, предназначенные для улучшения жилищных условий, имеют не инвестиционную или социальную направленность, а откровенно пропагандистскую. Выделяемые на реализацию проектов суммы невелики. В 2005 г. по Алтайскому краю в рамках программы «Молодая семья» квартиры получили лишь 6 семей. Муниципальные власти на местах гораздо лучше знают территориальные проблемы населения, его инвестиционный потенциал участия в строительстве жилища. Это позволя-

ет им наиболее эффективно формировать в г. Барнауле рыночную структуру, т.е. пространство и инфраструктуру рынка, финансовые механизмы в жилищной сфере, рыночную психологию населения и предпринимателей в области строительства, маркетинг, занятость населения и, в результате этого, влиять на цены, конкуренцию, спрос и предложение.

Но, несмотря на это, и муниципальные власти не проявляют должного внимания к регулированию развития рынка жилья: нет проработанной стратегии развития рынка, расчета инвестиционных возможностей населения, единого информационного поля. В г. Барнауле остается около 2 тыс. очередников, которые имеют мизерные шансы на получение жилья.

Развитие ипотечного кредитования позволяет не только получить жилье в пользование, но и при региональном росте цен на жилье (по разным оценкам он составляет 20–27%) компенсировать процентные выплаты по кредиту и надежно вложить свои денежные средства. В настоящее время жилищное кредитование претерпело значительные изменения, прослеживается ярко выраженная положительная динамика. Конечно, это обусловлено прежде всего тем, что изменились условия кредитования. В связи с увеличением гибкости ипотечных программ каждый год объем выдаваемых кредитов удваивается. Так, в 2005 г. Федеральной регистрационной службой зарегистрировано 7028 сделок приобретения жилья в г. Барнауле при помощи ипотеки, тогда как в 2004 г. таких сделок было 3792. Доля ипотечных кредитов в структуре спроса жилья в г. Барнауле в I квартале 2006 г. составляет 61%. Объем кредитования основных ипотечных операторов в 2005 г. составил 488 млн. руб. (объем кредитования покупки жилья Алтайсбербанка), и 748 млн. руб. – объем кредитования покупки жилья Краевого агентства по жилищному ипотечному кредитованию.

Но, несмотря на положительные результаты, в свете этих изменений стали очевидны негативные тенденции, складывающиеся вокруг жилищного кредитования в нашем регионе. Основная и самая важная проблема – это то, что всего лишь 9% населения г. Барнаула могут воспользоваться данным способом получения жилья. Это обусловлено низкими доходами населения, т.е. по-прежнему остается слабой социальная составляющая ипотеки. Средняя заработная плата по городу – 6350 руб., а средняя зарплата человека, который решает взять кредит, составляет 15 тыс. руб. Дополнительно ситуацию усугубляет то, что ежемесячные выплаты по кредиту не должны превышать 30–50% от ежемесячного дохода. Совершенно не учитываются такие показатели, как модифицированный индекс доступности и показатель, учитывающий накопления с учетом инвестирования средств в доходные финансовые активы, не берется во внимание динамика этих показателей, их региональные особенности [2, с. 108]. Расчеты по данным показателям позволяют оценить инвестиционные возможности всех групп населения на рынке жилья.

Учитывая мировой опыт, опыт других регионов, мнение экспертов, можно заметить, что если мы не сможем адекватно оценивать уровень платежеспособности населения, то это может привести к такому неприятному явлению, как кризис неплатежей, т.е. 2006–2007 гг. могут стать в этом плане критическими. Дальнейшее развитие ипотечного кредитования при современных темпах и существующей инфраструктуре рынка может привести к ряду кризисных ситуаций. Ипотеку не стоит рассматривать как единый инструмент, необходимый для решения жилищной проблемы. Ипотека должна быть элементом единой системы регулирования регионального рынка жилья. Необходима альтернативность методов решения жилищной проблемы, внедрение жилищного лизинга и расширение возможностей рынка аренды жилья.

В процессе трансформации регионального рынка недвижимости не учитывается такой перспективный путь решения жилищной проблемы, как жилищный лизинг. Рынок лизинговых услуг Сибири с каждым годом приобретает все более цивилизованные формы и укрупняется. Одним из новых направлений развития рынка лизинговых услуг в Сибири, впрочем, как и в России в целом, являются сделки с недвижимостью. Количество лизинговых компаний, действующих в Сибирском регионе и предлагающих подобные услуги, в 2005 г. увеличилось в 8 раз [2, с. 24]. В г. Барнауле процент лизинговых операций, связанных с недвижимостью, не превышает 1%, причем все сделки относятся к нежилой недвижимости. Создание альтернативного пути получения жилья приведет к возрождению сегмента служебного жилья, тем самым повысится уровень мотивации сотрудников в организации, которая, в свою очередь, получит налоговые льготы. Но для физических лиц лизинг совершенно невыгоден, так как плата за лизингованное жилье будет существенно выше за счет включенных в нее налогов. В этом

случае гораздо выгоднее купить жилье по ипотеке на 20 лет без налогов и при процентной ставке 12–18%. Исходя из вышесказанного, необходимо заметить, что развитие регионального рынка жилья невозможно без создания единой концепции регулирования рынка. Для этого необходимо широкомасштабное исследование рынка жилья, выявление его проблем и перспектив развития.

Руководствуясь элементарной схемой (рис. 2), на данном этапе развития рынка можно достичь значительного прогресса в его регулировании. Для этого необходимы баланс рыночных и государственных мер, альтернативность путей выхода.

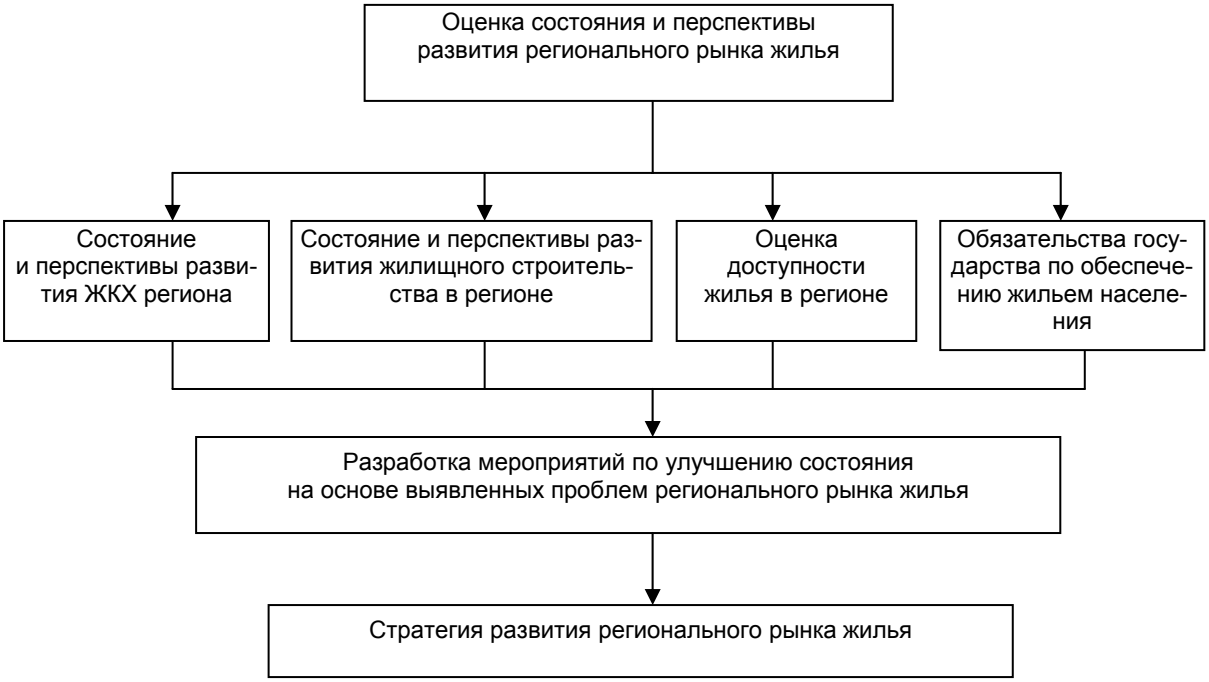

Рис. 2. Схема исследования регионального рынка жилья

ЛИТЕРАТУРА

1. Овсянникова Т., Празукин Д. Инвестиционный потенциал населения на региональном рынке жилья // Вопросы экономики, 2001, №5.

2. Купцова А. Первые шаги // Эксперт-Сибирь, 2006, №12.

3. Лесин В., Швецов Л. Региональная политика России: концепции, проблемы, решения // Российский экономический журнал, 1996, №2.

4. Косарева Н., Пастухова Н., Рогожина Н. Развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования населения в России // Вопросы экономики, 2001, №5.

5. Ульянова О.Ю. Формирование методических основ лизинговых операций в жилищной сфере: Дис. … канд. экон. Наук. – Волгоград, 2003.