

Секция «Государственное и муниципальное управление»

Финансово-экономические механизмы реализации государственной жилищной политики

Миникеева Лилия Олеговна

Студент

Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Факультет государственного управления, Москва, Россия

E-mail: minikееva1990@mail.ru

Жилищный вопрос остается одной из самых острых проблем, стоящих перед государством, не только в силу низкого уровня обеспеченности населения жильем и несоответствия его стоимости доходам граждан, но и из-за отсутствия действительно эффективной системы мер, позволяющей на общегосударственном уровне разрешить эту проблему.

По данным Росстата, на одного жителя России приходится 22,5 м², что существенно отличается от аналогичного показателя в развитых странах. В США обеспеченность жильем составляет около 75 м², в Великобритании – 62 м² и 45 м² в Германии [6,8].

Поскольку строительная отрасль обладает значительной ресурсоемкостью, жилищная сфера связана со многими отраслями экономики и финансовой системы страны. С одной стороны, значительных финансовых вложений требуют предприятия отрасли строительных материалов, а также строительные организации на этапах подготовки и реализации инвестиционных проектов. С другой стороны, необходим платежеспособный спрос на построенное жилье со стороны граждан и государства. Важную роль в поддержании платежеспособного спроса играет банковская система, осуществляющая финансирование ипотечных жилищных кредитов [1].

До сих пор остаются недостаточно развитыми институты долгосрочного кредитования граждан на приобретение или на строительство жилья, а также кредитование застройщиков на цели жилищного строительства [4].

Доступность жилья определяется как средний срок, за который среднее по размеру домохозяйство может накопить на среднюю по площади квартиру, осуществляя минимальные расходы на текущее потребление. Так, Россия входит в пятерку государств, в которых приобрести собственное жилье гражданам труднее всего. В основу данного расчета было положено соотношение годового дохода (после уплаты налогов) средне-статистической семьи в каждой стране с ценой условного среднего дома или квартиры [7].

По данным Росстата и по расчётам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), в 2010 году, по сравнению с 2009 годом, коэффициент доступности жилья (КДЖ) снизился с 4,6 до 4,3 года. Такая динамика объясняется тем, что средняя стоимость квадратного метра в годовом выражении росла медленнее, чем доходы населения [4].

Индекс доступности жилья зависит от двух факторов: наличие платежеспособного спроса на жилье и адекватность его предложения. Платежеспособный спрос на жилье формируется исходя из физической потребности населения в жилье и финансовой возможности его приобретения на рынке. Возможность приобретения жилья на рынке зависит от доходов населения и их распределения, условий ипотечного кредито-

ния, уровня развития жилищных кредитных кооперативов. Возможность улучшения жилищных условий также определяется эффективностью проведения государственной политики в области предоставления жилья социального использования. Уровень безработицы и качество жизни населения являются характеристиками уровня социально-экономического развития государства и оказывают воздействие не только на спрос, но и на формирование предложения на рынке жилья.

Предложение жилья характеризуется объемами строительства в расчете на душу населения, а также объемом ввода жилья по отношению к 1 млн. руб. совокупных реальных доходов населения [5].

Помимо факторов, влияющих непосредственно на спрос и предложение на рынке жилья, необходимо учесть также другие социально-экономические характеристики экономики, которые оказывают существенное воздействие. Такими факторами являются: доля населения, проживающего в крупных городах, тип расселения (преимущественно в частных или многоквартирных домах), объем задолженности по ипотечным кредитам, а также условия предоставления кредита. Динамика реальных цен на жилье отражает тенденции, сложившиеся на рынке жилья – отрицательная динамика цен свидетельствует о застое и депрессии на рынке, положительная динамика говорит о наличии потенциала развития рынка жилья. Показатели деятельности строительного сектора являются индикаторами экономического развития государства.

Создание рынка доступного жилья, системы финансирования жилищного строительства, предоставления социального жилья, ипотечного жилищного кредитования, единых принципов и механизмов – это разные аспекты одной задачи, успешное разрешение которой зависит от эффективности единой государственной долгосрочной политики, согласованности методов и механизмов урегулирования жилищного вопроса.

Литература

1. Бессонов В.Е. Методика оценки и формирования социальных жилищных программ // Финансы и кредит. 2010, 5 (389).
2. Гуртов В.К. Жилье России – XXI век. Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и перспективы развития жилищного строительства (Проблемы развития и направления их решения). М.: Статут, 2009.
3. Копейкин А.Б. Формирование жилищного фонда, доступного для граждан с невысокими доходами: подходы зарубежных стран. М.: Фонд «Институт экономики города», 2009.
4. Оперативный мониторинг ключевых событий на зарубежных рынках жилья и ипотеки. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. М., 2010.
5. Рогожина Н.Н., Туманов А.А., Хамова Е.В. Методические рекомендации по мониторингу и оценке региональных программ жилищного финансирования. М.: Фонд "Институт экономики города 2007
6. Россия в цифрах. 2010: Крат.стат.сб./Росстат. М., 2010.
7. www.evans.ru. (Международное агентство недвижимости «Эванс»).

8. www.gks.ru. (Федеральная служба государственной статистики).