

DOI: 10.12737/article_5bd95a7e579937.27913541

¹Селивёрстов Ю.И., ¹*Шевченко М.А.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова

Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46

*E-mail: shevchenko.mv@bstu.ru

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЕМ

Аннотация. На сегодняшний день в рамках федеральной концепции повышения качества жизни россиян особенно остро стоит вопрос улучшения жилищных условий граждан. Существующие в настоящее время и действовавшие ранее механизмы в рамках федеральных, региональных и муниципальных программ и проектов по обеспечению доступности и комфортности жилья основываются на двух ключевых инструментах: государственные субсидии (в основном из федерального бюджета) и дисконтирование ставки процента по ипотеке для определенных категорий граждан. Значительных результатов такие механизмы не принесли, в результате чего по-прежнему остается актуальной проблема обеспечения населения доступным и качественным жильем, описываемая в данной статье. Теоретическую и методологическую основу исследования составляют комплексный анализ и системный подход к рассмотрению постановлений и приказов Правительства РФ в области улучшения жилищных условий, программ и проектов, направленных на решение рассматриваемой проблемы, методических рекомендаций ученых-экономистов и практиков, а также трудов в области изучения жилищной проблемы и качества жизни населения. Возможность улучшить жилищные условия является сложной проблемой, в которой тесно переплетаются демографические и социально-экономические характеристики текущего уровня жизни населения, параметры кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального обслуживания. Однако, в настоящее время одним из ключевых факторов, препятствующих улучшению жилищных условий граждан, является уровень их доходов. Именно поэтому ключевой особенностью рассматриваемой в статье модели обеспечения жильем населения являются льготные условия и доступная цена недвижимости.

Ключевые слова: региональные программы, доступное жилье, экономическая модель жилищной проблемы.

Введение. Жилищные условия занимают одно из центральных положений в системе критериев качества жизни, определяя условия жизнедеятельности человека, его развитие и состояние общества в целом. Разделяя мнение автора Е.Л. Березиной, заметим, что в современной научной литературе используется общеизвестный набор индикаторов, характеризующих жилищные аспекты качества жизни – обеспеченность населения жилой площадью, удельный вес ветхого и аварийного жилья, динамика жилищного фонда, доля благоустроенного жилья и другие. При этом доступность жилья зачастую не фигурирует как индикатор, а чаще используется в качестве интегрального показателя других параметров. На сегодняшний день в экономике и социологии нет конкретного определения понятия «доступное жилье», однако, все больше программ и проектов, направленных на изучение и повышение последнего, реализуется на территории РФ [1].

В послании Президента России Федеральному Собранию отдельное внимание было уделено проблеме доступности жилья и качества жилищных условий граждан. «Понимаю, насколько важно для человека, для каждой семьи иметь

свой дом, свое жилье. Для нашей страны это проблема проблем. Она тянется из десятилетия в десятилетие. В 2017 году три миллиона семей в России улучшили свои жилищные условия. Теперь нам необходимо стабильно (обращаю внимание, впервые в истории современной России) выйти на уровень, когда ежегодно не менее пяти миллионов семей улучшают свои жилищные условия. Это сложная задача – прыгнуть с трех миллионов до пяти. У нас в прошлом году было 3,1 миллиона, а нужно пять. Но это решаемая задача. Вижу три ключевых фактора повышения доступности жилья. Первый – это рост доходов граждан. Об этом я говорил, мы должны это обеспечить. Снижение ставок ипотечного кредитования и, конечно, увеличение предложения на жилищном рынке» – обращается Владимир Владимирович к парламентариям [6].

Одним из основных направлений улучшения благосостояния граждан России на 2018-2030 годы в рамках государственной политики стало обеспечение населения жильем, включая реализацию подпрограмм «Молодая семья»; «Жилье для российской семьи»; «Переселение из аварийного жилья» и другие.

Автор Г.В. Гудименко считает, что по-скольку одним из ключевых направлений государственной политики является повышения качества и уровня жизни граждан, а важнейшей потребностью человека является наличие жилой площади, обеспеченности жильем является одной из целей человеческого развития. При этом последнее является неотъемлемой частью механизма развития человеческого потенциала, который, в свою очередь, обеспечивает долголетие, здоровье, высокий уровень образования [3].

Следовательно, каждое развитое государство заботится о том, чтобы его граждане на должном уровне могли удовлетворить свои потребности в материальных благах, бытовых и культурных услугах. В то время как ключевым показателем материального благосостояния, наряду с уровнем доходов и сбережений, является наличие недвижимого имущества.

Методика. Теоретическую и методологическую основу исследования составляют комплексный анализ и системный подход к рассмотрению постановлений Правительства РФ в области улучшения жилищных условий, программ и проектов, направленных на решение рассматриваемой проблемы, методических рекомендаций, а также трудов ученых-экономистов в области изучения жилищной проблемы и качества жизни населения.

Основная часть. По итогам 2016 года на территории РФ показатель обеспеченности жилой площадью на 1-го жителя зафиксирован на

уровне 24,5 м² и 26,1 м² для жителей городской и сельской местности, соответственно (табл. 1). При этом следует отметить стабильно негативную тенденцию сохранения доли семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей. Этот показатель остается неизменным с 2009 года и составляет 5 %, что в абсолютном выражении более 2 500 тыс. семей.

Возможность улучшить жилищные условия является сложной проблемой, в которой тесно переплетаются демографические и социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения, параметры бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального обслуживания. Однако, в настоящее время одним из ключевых факторов, препятствующих улучшению жилищных условий граждан, является уровень их доходов.

По данным Федеральной службы государственной статистики за рассматриваемый период с 2011 по 2016 гг., включительно, в России наблюдалась тенденция роста среднегодового размера номинальной заработной платы (рис. 1). Однако, в 2015 году средний уровень заработной платы был зафиксирован на 9 % ниже, чем в предыдущем году, что является негативным фактором, особенно с учетом высокого значения индекса потребительских цен в этом периоде.

Таблица 1

Основные показатели жилищных условий населения (составлено по [9])

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) – всего, м ²	22,2	22,6	23	23,4	23,4	23,7	24,4	24,9
из нее:								
в городской местности	21,8	22,1	22,5	22,9	22,9	23,3	24	24,5
в сельской местности	23,4	24	24,5	24,8	24,7	25	25,6	26,1
Число квартир – всего, млн.	59,5	60,1	60,8	61,5	61,3	62,9	64	64,9
из них:								
однокомнатных	13,9	14,1	14,3	14,6	14,5	14,5	15,4	15,8
двухкомнатных	23,7	23,9	24,1	24,3	24	23,9	24,9	25,2
трехкомнатных	17,3	17,4	17,6	17,7	17,6	17,5	18,2	18,4
четырёхкомнатных и более	4,6	4,7	4,8	4,9	4,9	4,9	5,2	5,3
Средний размер одной квартиры, м ² общей площади жилых помещений	52,4	52,8	53,3	53,6	54,1	54	54,6	54,9
однокомнатной	33,3	33,4	33,6	33,8	34,6	34,4	35	35,2
двухкомнатной	46,9	47,1	47,3	47,5	48,1	47,6	48,3	48,6
трехкомнатной	62,8	63,2	63,6	64	64,4	64,3	65,2	65,6
четырёхкомнатной и более	100	101,8	103,7	105,4	102,8	102,5	104,5	105,6

Продолжение таблицы 1

Удельный вес числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей (на конец года), процентов	5	5	5	5	5	5	5	5
Капитально отремонтированных помещений в квартирах жилых домов за год, тыс. м ² общей площади	17316	8660	4326	3995	3045	2836	4332	2314
Приватизировано жилых помещений (с начала приватизации, по состоянию на конец года):								
всего, тыс.	27672	28459	28752	29156	29839	30158	30557	30756
в процентах от общего числа жилых помещений, подлежащих приватизации	73	75	76	77	78	79	77	81

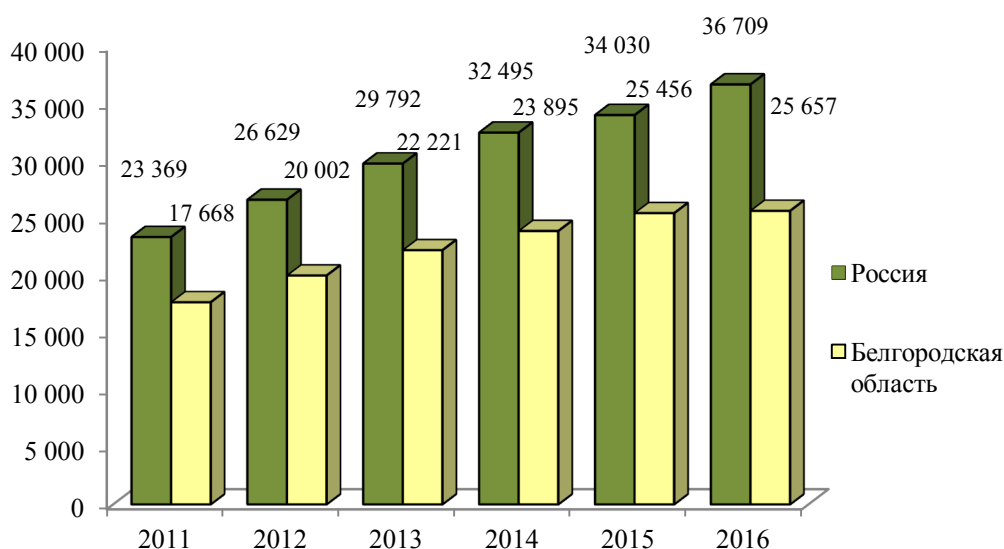


Рис. 1. Динамика среднегодовой номинальной заработной платы (рублей)

При этом не стоит на месте и уровень цен на недвижимость. Анализ ценовых тенденций на рынке жилья двух прошедших лет (рис. 2) позволяет сделать вывод о том, что на первичном рынке жилья сохраняется тенденция роста цен практически во всех категориях: типовые квартиры, квартиры улучшенного качества, элитные квартиры. Это обусловлено, с одной стороны, ростом цен на строительные материалы и комплектующие, с другой – не уменьшающейся потребностью населения в собственном жилье.

Анализ динамики номинальной среднегодовой заработной платы и цен на рынке недвижимости подтверждает наличие проблемы доступности жилья и обуславливает необходимость разработки механизма, позволяющего различным категориям граждан, в первую очередь, не имеющих высоких доходов, улучшать свои жилищные условия. На сегодняшний день реализуется или

уже реализовано субъектами Федерации большое количество проектов и программ, в числе которых:

1. «Обеспечение жильем молодых семей» – г. Саратов.
2. «Молодым семьям – доступное жилье» – г. Иркутск.
3. «Молодежная квартира» – Удмуртская Республика.
4. «Молодежи – доступное жилье» – г. Санкт-Петербург.
5. «Социальная ипотека» – Республика Башкортостан и другие.

В ходе анализа этих проектов, мы пришли к выводу, что в настоящее время нет унифицированной модели, позволяющей использовать отличные от традиционных механизмы, например, без привлечения ипотечного кредита или в обход безвозмездному отвлечению бюджетных средств. Учитывая все недостатки существующих программ и текущий уровень доходности

граждан, в частности сегмента малозащищенного – молодежи, нами предлагается модель обеспечения доступного жилья по

льготной цене и на привлекательных условиях без привлечения гражданами заемных средств и безвозмездных субсидий государства.

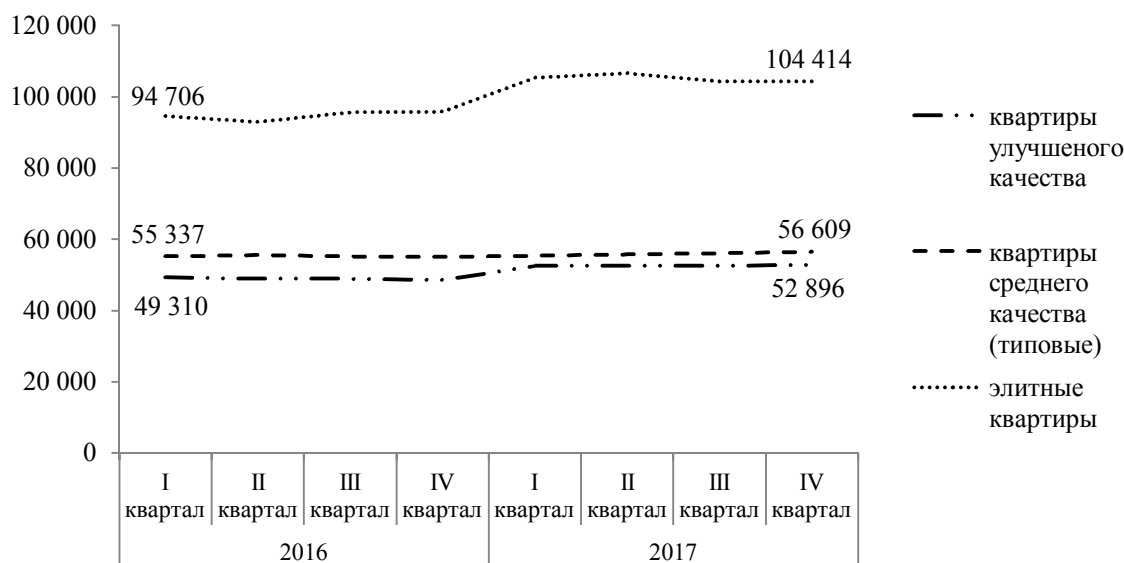


Рис. 2. Ценовые тенденции на рынке жилья в 2016–2017 гг.



1. Соответствие гражданина основным критериям участия.
2. Сбор необходимых документов для участия в проекте.
3. Подача документов в электронном виде (online).
4. Заключение договора о паевом взносе, выбор планировки квартиры.
5. Регистрация участника проекта, как члена жилищного накопительного кооператива (участник-пайщик).
6. Оплата первоначального взноса (30 % от стоимости предполагаемого жилья).
7. Бронирование квартиры (online).
8. В период строительства (до ввода домов в эксплуатацию) паевые взносы участником-пайщиком не вносятся.
9. Ввод домов в эксплуатацию. Заселение участников.
10. Внесение остатка стоимости (70 %) ежемесячными платежами в течение 5 лет.
11. Полная оплата стоимости квартиры, оформление права собственности.

Рис. 3. Пошаговая схема реализации проекта

Механизм такой модели достаточно прост:

1. Выбирается наиболее незащищенная категория граждан, имеющая трудности в приобретении жилья, например, молодежь в возрасте до 36 лет.

2. Определяется орган власти (департамент, управление, фонд и другие), курирующий и администрирующий реализацию проекта в рамках рассматриваемой модели.

3. Производится отбор строительной организации, которая будет выполнять функции заказчика-застройщика.

4. Осуществляется анализ потребности граждан субъекта федерации в жилье, его площади и конфигурации (квартиры-студии, однокомнатные, двухкомнатные и так далее), производится расчет финансово-экономической модели проекта.

5. Производится набор участников согласно схемы (рис. 3).

Льготность и доступность такой модели заключается в предоставляемой рассрочке платежа на 5 лет и стоимости квадратного метра жилой площади в размере 38–40 тыс. руб. (в частности, для жителей Белгородской области).

В качестве исходных данных для расчета финансово-экономической модели были приняты следующие условия:

Таблица 2

Вводные данные для расчета финансово-экономической модели

№ п/п	Наименование	Значение	Ед. измер.
1	Площадь квартир, м ² в т.ч.	22 350	м ²
1.1	реализуемая в рамках проекта	17 880	м ²
1.2	реализуемая на сторону по рыночной цене	4 470	м ²
2	Удельная себестоимость СМР 1 м ²	35 000	руб./м ²
3	Затраты на СМР	782 250 000	руб.
4	Затраты на проект и инженерные сети	67 308 000	руб.
5	Себестоимость строительства	849 558 000	руб.
6	Удельная себестоимость строительства 1 м ²	38 012	руб./м ²
7	Срок строительства	12	месяцев
8	Срок реализации в рамках проекта	3	месяца
9	Срок реализации на сторону по рыночной цене	12	месяц
10	Единовременный взнос	30 %	от ст-ти кв-ры
11	Рассрочка остаточной стоимости	70 %	от ст-ти кв-ры
12	Срок рассрочки по выплате долга	5	лет
13	Цена за 1 м ² при реализации в рамках проекта	38 000	руб./м ²
14	Цена за 1 м ² при реализации по рыночной цене	48 000	руб./м ²
15	Выручка от продаж рамках проекта	679 440 000	руб.
16	Выручка от продаж на рынке	214 560 000	руб.
17	Сумма доходов от реализации	894 000 000	руб.
18	ФОТ в месяц	600 000	руб./мес.
19	Взносы во внебюджетные фонды	30,2 %	
20	ФОТ с налогами в месяц	781 200	руб./мес.

Расчет удельной себестоимости строительства производился на основе договорных цен по видам строительных, монтажных, отделочных и специальных работ, а также среднерыночной стоимости материалов и комплектующих. Удельная себестоимость строительно-монтажных, отделочных и иных видов работ на территории города Белгорода сложилась в размере 38 012 рублей за 1 квадратный метр.

Для реализации предложенного механизма на стадии строительства используется 3 источника финансирования: единовременный взнос участников программы; средства областного бюджета и займ.

В результате реализации проекта по предложенной модели денежный поток нарастающим итогом составит 12 799 тыс. руб., при этом будет построено и введено в эксплуатацию 745 квартир

(22 350 кв.м. жилой площади) и обеспечено доступным жильем 596 молодых специалистов и их семей, приобретающих квартиры по данному проекту (табл. 3).

В расходы заказчика-застройщика включен фонд оплаты труда из расчета 15 человек со средней месячной заработной платой в размере 40 000 руб.

Таким образом, финансово-экономический механизм разработанной модели предполагает возможность применения как на базе государственных структур (ГУП, МУП, департаментов и т.п.), так и частными обществами с различной формой собственности. Источники финансирования таких программ могут варьироваться в зависимости от Оператора, вводных данных и желаемых технико-экономических показателей по итогам реализации.

Технико-экономические показатели реализации модели

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измер.	Значение
1	Обеспечение доступным жильем	чел.	596
2	Объем ввода льготного жилья	кв.м.	17 880
3	Величина привлеченных инвестиций на этапе строительства	тыс. руб.	718 832
4	Остаток долга участников	тыс. руб.	475 608
5	Выручка от продажи рыночных квартир	тыс. руб.	214 560
6	Стоимость строительства	тыс. руб.	849 558
7	Возврат займа и средств бюджета	тыс. руб.	515 000
8	Проценты к получению	тыс. руб.	36 000
9	Проценты к уплате	тыс. руб.	55 625
10	Расходы заказчика-застройщика	тыс. руб.	12 018
11	Финансовый результат	тыс. руб.	12 799

Выводы. Реализация данной модели в рамках регионального проекта уже в ближайшее время позволит решить ряд задач:

- ✓ предоставить возможность улучшения жилищных условий по доступной цене и на льготных условиях молодым специалистам и их семьям;
- ✓ улучшить социально-экономическую обстановку в сфере строительства и недвижимости;
- ✓ разработать механизм, представляющий альтернативу ипотечному кредитованию и государственному субсидированию населения на безвозвратной основе;
- ✓ повысить инвестиционную привлекательность региона;
- ✓ осуществить поддержку среднего и малого предпринимательства на территории области путем привлечения местных подрядчиков и поставщиков материалов и комплектующих;
- ✓ увеличить объем налоговых выплат в бюджет;
- ✓ создать дополнительные рабочие места.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Березина Е.Л. Доступность жилья в системе качества жизни населения региона: социально-экономические факторы и проблемы изменения: на примере Тюменской области: диссертация на соиск. степ. кандидата социологических наук : 22.00.03 / Березина Екатерина Львовна; [Место защиты: Тюмен. гос. ун-т]. Тюмень, 2013. 192 с
2. Воейков М., Анисимова Г. Социальный контекст экономического неравенства в России // Общество и экономика. 2017. №10. С. 95–117
3. Гудименко Г.В. Жилищная политика как фактор повышения уровня и качества жизни населения [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.rusnauka.com/8_NND_2010/Economics/60359.doc.htm

4. Никитенко Е.В. Анализ уровня доступности жилья [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-urovnya-dostupnosti-zhilya>

5. Официальный портал города Иркутска [Интернет-источник] Режим доступа: <http://admirk.ru/Pages/Podprogramma-Sodeistvie-jilischnomu-stroitelstvu-municipalnoi-programmy-Jilische-na-2013-2019-gody.aspx>

6. Послание Президента РФ Федеральному Собранию от 01.03.2018 «Послание Президента Федеральному Собранию» [Интернет-источник] Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_291976/

7. Санкт-Петербургский центр доступного жилья [Интернет-источник] Режим доступа: <http://gorcenter.spb.ru/company>

8. Селиверстов Ю.И., Шевченко М.А. Проблемы обеспечения жильем молодых семей: рынок недвижимости и доходы граждан / Экономика. Общество. Человек: межвузовский сборник научных трудов. Вып. XXXII // науч. ред. проф. Е.Н. Чижова; Белгор. гос. технол. ун-т им. В.Г. Шухова; Белгор. регион. отд-е РАЕН. Белгород: Изд-во БГТУ, 2017.

9. Селиверстов Ю.И., Шевченко М.А. Обеспечение населения доступным жильем: опыт регионов // Управление городом: теория и практика. Белгород: МАУ «ИМРСИ». 2018. № 1 (28). С. 10–18.

10. Федеральная служба государственной статистики Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/#

11. Федеральная служба государственной статистики по Белгородской области. Режим доступа: http://belg.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/belgru/statistics/grp/

Информация об авторах

Селивёрстов Юрий Иванович, доктор технических наук, профессор. E-mail: urisel@mail.ru. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова. Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

Шевченко Мария Алексеевна, аспирант. E-mail: shevchenko.mv@bstu.ru. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова. Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

Поступила в июле 2018 г.

© Селивёрстов Ю.И., Шевченко М.А., 2018

¹*Seliverstov Yu.I., ¹, * Shevchenko M.A.*

¹*Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov.*

Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46

**E-mail: shevchenko.mv@bstu.ru*

ECONOMIC MODEL OF PROVIDING POPULATION WITH AVAILABLE HOUSING

Abstract. *At present, within the framework of the federal concept of improving the Russians' life quality, the issue of upgrading the living conditions of citizens is especially acute. The current and previous mechanisms of federal, regional and municipal programs and projects to ensure availability and amenities of housing are based on two key tools: government subsidies (mainly from the federal budget) and the discounting of the interest rate on mortgages for certain categories of citizens. Such mechanisms did not bring significant results, and that's why the considered in this article problem of providing population with available and high-quality housing still remains urgent. The theoretical and methodological basis of the research is the complex analysis and system approach to the consideration of the decrees and orders of the Government of the Russian Federation in the field of improving housing conditions, programs and projects aimed at solving the problem under consideration, methodological recommendations of academic economists and practical workers, and also academic papers devoted to the housing problems and the quality of life of the population. The possibility of improving housing conditions is a complex problem, in which the demographic and socio-economic characteristics of the current standard of living of the population, the parameters of the credit and financial system, price and tariff policies in the sphere of housing construction and housing and utility services are closely intertwined. However, at present one of the key factors preventing the improvement of the living conditions of citizens is the level of their incomes. That is why the main factor of the model of providing population with housing considered in this article is the privileged conditions and the affordable price of real estate.*

Keywords: *regional programs, available housing, economic model of housing problem.*

REFERENCES

1. Berezina E.L. Dostupnost of housing in the quality system of life of the population of the region: social and economic factors and problems of measurement: on the example of the Tyumen region: the thesis on соиск. step. candidate of sociological sciences: 22.00.03. Berezina Ekate-rina Lvovna; [Place of protection: Tyumen. state. un-t]. Tyumen, 2013. 192 p.
2. Voyeykov M., Anisimova G. A social context of economic inequality in Russia. Society and economy, 2017, no. 10. pp. 95–117.
3. Gudimenko G. V. Housing policy as factor of increase in level and quality of life of the population [Electronic resource] access Mode: http://www.rusnauka.com/8_NND_2010/Economics/60359.doc.htm
4. Nikitenko E.V. Analysis of level of availability of housing [Electronic resource] access Mode: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-urovnya-dostupnosti-zhilya>
5. Official portal of the city of Irkutsk [Internet source] access Mode: <http://admirk.ru/Pages/Подprogramma-Sodeistvie-jilischnomu-stroitelstvu-municipalnoi-programmy-Jilische-na-2013-2019-gody.aspx>
6. The message of the Russian President to Federal Assembly of 01.03.2018 "the Message of the President to Federal Assembly" [the Internet is a source] the access Mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_291976/
7. St. Petersburg center of affordable housing [Internet source] access Mode: <http://gor-center.spb.ru/company>
8. Seliverstov Yu.I., Shevchenko M.A. Problems of provision of housing for young families: real estate market and income citizens. Economy. Society. Person: interuniversity collection of scientific works. Issue XXXII. nauch. edition of the prof. E.N. Chizhov; Belgor. state. технол. un-t of V.G. Shukhov; Belgor. region. to an otd-a of the Russian Academy of Natural Sciences. Belgorod: BGTU publishing house, 2017.

9. Seliverstov Yu.I., Shevchenko M.A. Providing population with affordable housing: experience of regions. Management of the city: theory and practice. Belgorod: MAU "IMRSI". 2018, no. 1 (28), pp. 10-18.

10. Federal service of the state statistics access Mode: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/#

11. Federal service of the state statistics on the Belgorod region. Access mode: http://belg.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/belg/ru/statistics/grp/

Information about the author

Seliverstov, Yuriy I. DSc, Professor. E-mail: urisel@mail.ru. Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov. Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46.

Shevchenko, Maria A. Postgraduate student. Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov. Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46.

Received in July 2018

Для цитирования:

Селивёрстов Ю.И., Шевченко М.А. Экономическая модель обеспечения населения доступным жильем // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2018. №10. С. 149–156. DOI: 10.12737/article_5bd95a7e579937.27913541

For citation:

Seliverstov Yu.I., Shevchenko M.A. Economic model of providing population with available housing. Bulletin of BSTU named after V.G. Shukhov, 2018, no. 10, pp. 149–156. DOI: 10.12737/article_5bd95a7e579937.27913541