

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа по теме «Совершенствование механизмов повышения доступности жилья» содержит 78 страниц текстового документа, 6 приложений, 30 использованных источников.

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОЛИТИКА, ВВОД ЖИЛЬЯ, АРЕНДА, ИПОТЕКА, ПРОГРАММА.

Жилищная проблема имеет большое значение в политике государства, а доступность жилья для населения рассматривается в качестве важнейшего показателя уровня благосостояния и социальной стабильности.

Целью работы является анализ направлений совершенствования государственной политики повышения доступности жилья.

Объектом исследования является уровень доступности жилья, предметом - государственное регулирование жилищной политики.

Для достижения поставленной цели решены следующие задачи: изучение необходимости жилищной политики; анализ основных показателей и оценка текущего состояния объекта исследования в Российской Федерации и Красноярском крае; выявление и анализ основных проблем существующих в жилищной отрасли; анализ краевых программ направленных на повышение доступности жилья; предложения по повышению уровня доступности жилья.

В ходе работы была рассмотрена необходимость, и важность жилищной политики, проанализированы основные показатели жилищной отрасли в РФ и Красноярском крае. Были выявлены основные проблемы отрасли: отсутствие адресности жилищной политики, высокий первоначальный взнос по ипотеке и % ставка, наличие долгостроев и обманутых дольщиков, низкие доходы населения, недостаточно эффективная поддержка со стороны государства. Предложены меры по повышению уровня доступности жилья в Красноярском крае: инвестирование средств в строительство жилья, застройка ветхого жилья, снижение ставки по ипотеке, предоставление бесплатного и льготного жилья.

ABSTRACT

The final bachelor thesis on the topic “Development the mechanisms for improving housing accessibility” contains 78 pages of a text document, 6 annexes, and 30 bibliography references.

ACCESSIBILITY OF HOUSING, STATE POLICY, ENTERING OF HOUSING, RENT, MORTGAGE, PROGRAM.

The housing problem is of great importance in state policy, and the accessibility of housing for the civilians is considered as the most important indicator of the level of welfare and social stability.

The purpose of the thesis is to analyze the directions of improving the state policy and improving housing accessibility.

The object of the research is the level of housing accessibility; the subject is the state regulation of housing policy.

To achieve the purpose, the following tasks were solved: study the need for housing policy; analysis of the main indicators and assessment of the current state of the research object in the Russian Federation and the Krasnoyarsk Territory; identification and analysis of the main problems existing in the housing industry; analysis of regional programs aimed at improving housing accessibility; proposals to improve housing accessibility.

During the work on the thesis, the necessity and importance of housing policy were considered, the main indicators of the housing industry in the Russian Federation and the Krasnoyarsk Territory were analyzed. The main problems of the industry were identified: lack of targeting of housing policy, a high down payment on mortgages and interest rate, availability of long-term construction and deceived co-investors, low incomes of the population, insufficiently effective support from the state. Proposed measures to improve the level of housing accessibility in the Krasnoyarsk Territory: investing in housing, building dilapidated housing, reducing mortgage rates, the provision of free and preferential housing.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1 Доступность жилья как целевой ориентир государственной социально ориентированной политики.....	5
1.1 Необходимость и сущность социальной политики государства. Доступность жилья как особая категория социальной политики.....	5
1.2 Основные методологические подходы к определению доступности жилья. Анализ и оценка доступности жилья в регионах Российской Федерации.....	9
1.3 Программный подход решения проблем доступности жилья.....	15
2 Анализ и оценка доступности жилья в Российской Федерации и Красноярском крае.....	22
2.1 Анализ рынка жилья в Российской Федерации и Красноярском крае.....	22
2.2 Обеспеченность жильем и основные ограничения в доступности жилья в Красноярском крае.....	35
2.3 Реализация региональных программ направленных на повышение доступности жилья в Красноярском крае.....	41
3 Направления совершенствования механизмов повышения доступности жилья в регионе.....	51
3.1 Мероприятия по повышению доступности жилья.....	51
3.2 Формирование имитационной модели для анализа предложенных мероприятий.....	54
3.3 Анализ эффективности предложенных мер.....	57
Заключение.....	64
Список использованных источников.....	66
Приложение А - Е.....	69 - 77

ВВЕДЕНИЕ

Жилищная проблема имеет большое значение в политике государства, а доступность жилья для населения рассматривается в качестве важнейшего показателя уровня благосостояния и социальной стабильности как региона, так и страны в целом.

Целью данной работы является анализ направлений совершенствования государственной политики повышения доступности жилья.

Объектом исследования является уровень доступности жилья.

Предметом исследования является государственное регулирование жилищной политики.

Для достижения поставленной цели мною будут решены следующие задачи:

- 1) изучение необходимости и сущности жилищной политики;
- 2) изучение методологических подходов к определению доступности жилья;
- 3) анализ основных показателей и оценка текущего состояния объекта исследования в Российской Федерации и Красноярском крае;
- 4) выявление и анализ основных проблем существующих в жилищной отрасли в Красноярском крае;
- 5) анализ краевых программ направленных на повышение доступности жилья;
- 6) предложения по повышению уровня доступности жилья в Красноярском крае.

При решении поставленных задач будут использоваться методы анализа, сравнения и наблюдения.

Данная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

1 Доступность жилья как целевой ориентир государственной социально ориентированной политики

1.1 Необходимость и сущность социальной политики государства. Доступность жилья как особая категория социальной политики

Рынок жилья – это составляющая часть современной экономической системы, определяющая ее показатели направления, задачи. По мере своего развития, осуществления социально-экономических реформ он приобретает все большее значение в общей структуре рыночного сектора. Развитие рынка жилья необходимо не только для решения социальных проблем, но также и для роста и развития экономической системы в целом. Именно от состояния и показателей рынка зависят доходы населения, благосостояние страны в целом.

Жилищная политика – один из элементов социально-экономической политики страны, включающий комплекс взаимоувязанных целей, принципов, программ, механизмов и инструментов государственной, муниципальной и общественной деятельности, содействующих улучшению жилищных условий граждан и предпринимательству в жилищной сфере[2].

На основании Конституции РФ стратегической целью государственной жилищной политики является реализация права на жилище всеми категориями граждан, независимо от их доходов путем стимулирования развития рыночных отношений в жилищной сфере, осуществления мер государственной поддержки, прежде всего тех категорий граждан, которые не могут самостоятельно решить жилищную проблем [18].

Целями государственной жилищной политики являются:

- обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан;
- осуществление строительства и реконструкции государственного, муниципального и частного жилищных фондов;
- создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования (средств населения, организаций, общественных объединений,

отечественных и иностранных предпринимателей, кредитов банков и других источников);

— развитие частной собственности, обеспечение защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере; развитие конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда, производстве строительных материалов, изделий и предметов домоустройства.

Задачами государственной жилищной политики являются:

— обеспечение соответствия объемов жилищного фонда потребностям населения и доступности жилья для всех категорий граждан Российской Федерации;

— привлечение в жилищную сферу внебюджетных финансовых ресурсов;

— создание механизмов жилищного финансирования, позволяющих гражданам решать жилищные проблемы в соответствии со своими возможностями и адекватными потребностями; обеспечение массового строительства жилья на уровне 1 м² на человека в год;

— проведение эффективной тарифно-ценовой политики в жилищной сфере;

— создание условий для приобретения собственного жилья широкими слоями населения;

— развитие сектора социального жилья;

— создание сектора наемного жилья;

— повышение комфортности проживания населения в жилищном фонде и обеспечение доступности расходов на эксплуатацию жилья;

— расширение сферы социального партнерства в жилищной сфере;

— внедрение механизмов саморегулирования строительной деятельности и управления жилищным фондом;

— развитие механизмов страхования в жилищной сфере;

— совершенствование правовых основ деятельности по строительству, предоставлению и эксплуатации жилья; повышение эффективности системы контроля и надзора в строительном и жилищно-коммунальном комплексе;

— развитие системы жилищного кредитования.

Принципы государственной жилищной политики:

— общая доступность удовлетворения жилищных потребностей па основе создания разнообразных форм предложения, кредитования жилья для дифференцированного его приобретения в соответствии с экономическим и социальным положением семей и отдельных граждан;

— право на получение любым человеком на доступных основаниях долгосрочной ссуды (субсидии) для приобретения собственного жилья, для неплатежеспособных граждан — строительство государственного, муниципального жилья, предоставляемого на правах найма;

— осуществление контроля центральными, местными органами власти за уровнем текущей платы за коммунальные услуги (следят за обоснованностью устанавливаемых тарифов фирмами, предоставляющими коммунальные услуги, дотируют квартплату отдельным категориям жильцов по имущественным показателям).

Функциями государственной жилищной политики являются:

— регулирование нормативной правовой базы, бюджетной поддержки, тарифной, ценовой политики, обеспечивающих финансовую устойчивость ЖКХ, технической политики в ходе модернизации основных фондов отрасли, основанной на энергосберегающих технологиях;

— техническая регламентация качества и надежности предоставления жилищно-коммунальных услуг; социальная защита и социальные гарантии; формирование системы рыночных отношений в жилищно-коммунальной сфере;

— координация основных мероприятий реформы жилищной сферы с другими проводимыми реформами; обеспечение согласованности действий на федеральном, региональном и местном уровнях.

Направления государственной жилищной политики:

— федеральный уровень (макроуровень): разработка федеральных законов, правил, стандартов, качества строительства жилья, объектов жилищной инфраструктуры; заключение договоров на строительство; координация взаимоотношений деятельности государственных органов власти и органов власти субъектов РФ; установление тарифов по оплате на жилье, коммунальных услуг;

— региональный (мезоуровень): регулирование отношений в области жилищной политики на уровне субъекта РФ;

— муниципальный уровень (микроуровень) — принятие решений, проведение мероприятий с целью удовлетворения потребностей населения в жилье. К компетенции городских, сельских поселений, городских округов в сфере жилищной политики относятся: обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении, городском округе и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством; организация строительства муниципального жилищного фонда; создание условий для жилищного строительства.

Механизмы реализации государственной жилищной политики:

— непосредственное обслуживание: развитие системы технического обслуживания; содержание жилищного фонда; предоставление дотаций из местных бюджетов;

— регулирование — контроль со стороны государства за развитием частного предпринимательства в жилищной сфере через систему стимулирования льготного налогообложения, конкурсного привлечения для выполнения отдельных функций;

— стабилизация и развитие — сдерживание государственными органами колебания строительного производства от роста к спаду путем установливая льготных налоговых условий, формирования соответствующего, адекватного рынка, правового обеспечения, осуществления расходов на жилищное строительство, инженерную инфраструктуру;

— прямое воздействие — осуществление государством социальной поддержки граждан в виде жилищных субсидий на оплату жилья, коммунальных услуг, приобретение, строительство жилья через программы адресной помощи людям, оказавшимся в трудной жизненной ситуации [18].

Регулирование жилищной политики – это особая и важная составляющая государственной политики, которая требует особых методологических подходов, анализов и механизмов. Именно эта сфера является одним из показателей уровнем жизни граждан и их благосостояния. Поэтому данная сфера нуждается в постоянном регулировании, проблемы требуют решения, а показатели особого внимания. Данная сфера важна и касается не только государства, но и населения, так как напрямую влияет на их благосостояние, жизненные условия, потребности и нужды. Именно поэтому в работе будут рассмотрены основные показатели, инструменты, методологии, проблемы жилищной политики, а также рассмотрены имеющиеся мероприятия по их решению, а также предложены новые и выявлены наиболее перспективные.

1.2 Основные методологические подходы к определению доступности жилья. Анализ и оценка доступности жилья в регионах Российской Федерации

Положительная экономическая динамика, рост благосостояния населения, а также рост потребления позволяют все большему числу россиян задумываться о возможности улучшения своих жилищных условий. Но в свою очередь дифференциация доходов населения, изменения жилищной политики, законодательства и состояние экономики в целом могут в свою очередь

наоборот ограничивать часть населения в возможностях улучшения жилищных условий. Данные изменения, как положительные, так и отрицательные требуют их оценки и систематизации, для дальнейшего анализа и дальнейшего прогноза. Анализ и оценка тенденций рынка доступного жилья позволяет делать выводы о положительной или отрицательной динамике рынка, а также принимать своевременные решения, направленные на изменение тех или иных факторов, оказывающих влияние на доступность жилья населению.

Система индикаторов оценки социально-экономической эффективности, используемая для оценки результатов проведения федеральной целевой программы, направлена на выявление изменений, происходящих на рынке жилья как в РФ в целом, так и в её субъектах. Несмотря на широкий перечень показателей, наиболее часто используют коэффициент доступности жилья в качестве обобщающего индикатора рынка с целью характеристики возможности приобретения жилья населением, другими словами, коммерческой доступности жилья.

Методика расчета коэффициента доступности жилья для населения, широко обсуждаема, и вызывает интерес у многих специалистов, занимающихся вопросами, связанными с исследованием жилищных вопросов. С одной стороны показатель доступности жилья - это один из ключевых индикаторов, широко применяемый в мировой практике. С другой стороны, нет единого мнения относительно методологии расчета показателя[5].

По данным Росстата коэффициент доступности - соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 м² и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из 3-х человек [24].

Перечень разработанных методик расчета доступности жилья достаточно широк и неоднороден, но в рамках данной работы более подробно будут рассмотрены коэффициенты расчета доступности жилья наиболее широко используемые на сегодняшний как в России, так и за рубежом. В качестве начального показателя для определения доступности жилья рассматривается коэффициент доступности жилья, рассчитываемый по методике ООН

(программа «Хабитат»). Он применяется в межстрановых сравнениях по развитию населенных пунктов. Индекс доступности жилья определяется количеством лет, необходимых среднестатистической семье для накопления средств на приобретение среднестатистического жилья, при условии, что все доходы домохозяйства будут направлены на эти цели. В расчёте же варьируется медианный доход домохозяйства (то есть в расчёт берется душевой доход и размер домохозяйства), а также полная цена квартиры, которая представляет собой удельную цену и размер квартиры [12].

Касательно отечественных расчётов, сначала рыночных преобразований на территории Российской Федерации учеными были проведены исследования в области оценки доступности жилья для населения страны. В результате, согласно Положению Совета Министров № 1278 от декабря 1993 года в работе Института экономики города было предложено использовать в качестве типовой квартиру размером 54 м², и брать за расчёт размер домохозяйства в составе трех человек. Таким образом, варьирующимися показателями остались средний душевой доход и средняя удельная цена [10].

В дальнейшем, вышеназванные значения переменных (54 м² и 3 человека) легли в основу базовой методики, используемой Государственным комитетом Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства, а также Министерства регионального развития РФ. Они используются при формировании целевых показателей для государственных программ, таких как «Жилище» и «Доступное жилье — гражданам России», также в Стратегии развития жилищного строительства до 2020 года и в других официальных документах. Повсеместно используются в проведении научных исследований и написании публикаций относительно решения жилищного вопроса в стране.

Инструменты, используемые специалистами фонда «Институт экономики города» для проведения анализа доступности жилья на территории Российской Федерации:

— Коэффициент доступности жилья рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости квартиры размером 54 м² к средним доходам

семьи из 3 человек, сроком за год. Значение данного показателя соответствует числу лет, в течение которых семья будет в состоянии накопить средства на покупку квартиры при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры.

— Модифицированный коэффициент доступности жилья. Показатель рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры с общей площадью 54 м² к среднему годовому доходу семьи из 3 человек за вычетом величины прожиточного минимума. Таким образом, модифицированный коэффициент показывает время, за которое семья сможет накопить средства для приобретения квартиры, если будет откладывать все свои доходы (превышающие минимальные средства), которые тратятся на питание и удовлетворение базовых потребностей.

Однако данный показатель также не учитывает возможность использования при покупке квартиры ипотечного кредита и отражает лишь фактически сложившееся соотношение между средними ценами на жильё, доходами и прожиточным минимумом.

В настоящее время все большая роль в жилищной отрасли отводится ипотечному кредитованию, реализуемое через кредитование индивидуального и кооперативного жилищного строительства, покупки квартир и домов в личную собственность. Ипотечное кредитование является наиболее легким способом решения жилищного вопроса, но, в то же время, достаточно долгим, трудоемким и требующим повышенного внимания, особенно в современных экономических условиях. В современных реалиях ипотека наиболее распространенный и доступный способ приобретения жилья для наибольшей части населения, является своего рода альтернативой съемного жилья. Но ипотека – наиболее долгий и в конечном итоге затратный способ приобретения жилья, зачастую имеющий определенный риск[8].

В исследованиях Института экономики города (штаб-квартира в Вашингтоне) предлагаются методики расчета доступности жилья с учетом доступности ипотечного кредитования или субсидий. В российских условиях в

связи с отсутствием развитого рынка ипотечного кредитования существуют два подхода к определению доступности жилья: коммерческий и социальный [13].

С.Р. Хачатрян, Е.Ю. Фаерман, Р.Л. Федорова, А.Н. Кириллова полагают необходимым различать понятия коммерческой и социальной доступности жилья, поскольку в основе формирования соответствующего спроса лежат разные концепции удовлетворения жилищных потребностей. Критерием коммерческой доступности, по их мнению, является способность домохозяйства выплатить при оформлении долгосрочного кредита первоначальный взнос (около 30 % от стоимости приобретаемого жилья) и кредитные платежи, которые не должны превышать 35 % совокупного месячного дохода.

О социальной доступности жилья говорят применительно к тем домохозяйствам, у которых из-за низкого уровня доходов возникает несоответствие между принятым минимальным жилищным стандартом проживания и реальными жилищными условиями. Показатели социальной доступности, по мнению С.Р. Хачатряна, характеризуют возможность получения бесплатного или частично платного жилья и могут быть определены процентным соотношением числа очередников, которые получают бесплатное жилье в течение года, и общего числа граждан, стоящих в очереди на получение бесплатного жилья.

Учитывая структуру предложения и спроса на коммерческое жилье и наличие категорий граждан, имеющих социальные гарантии на бесплатное жилье, индекс доступности, являющийся количественной характеристикой доступности (в векторной или скалярной форме), определяется как отношение платежеспособного спроса к предложению на рынке жилья или как вектор, состоящий из двух (коммерческого и социального) множеств компонентов. На основе этой векторной величины С.Р. Хачатрян предлагает вывести обобщенный индекс доступности, который можно было бы рассматривать в качестве критерия достижения целей жилищной политики, и считает, что как социально-экономическая категория доступность является многомерной

характеристикой социально-экономических, демографических и поведенческих взаимосвязей, текущего уровня благосостояния населения, параметров бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и эксплуатации жилищного фонда [14].

С течением времени происходила эволюция методики расчёта. Так, в 2000 году в работах Института экономики города было предложено наряду с коэффициентом доступности при оценке брать в расчёт второй показатель — долю населения, которой жилье доступно с учетом возможности получения ипотечного кредита. Это легло в основу расчёта следующего показателя.

— Индекс доступности приобретения жилья (ИАИ) показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, которые необходимо иметь для приобретения стандартной квартиры площадью 54 м² с помощью выдаваемого на стандартных условиях ипотечного кредита.

Полученная величина в 100% означает, что среднестатистическая семья имеет доходы, в точности соответствующие необходимым доходам для приобретения стандартной квартиры, используя ипотечный кредит. Если, например, значение показателя в 60% означает, что у домохозяйства есть только 60% дохода, который необходим для приобретения квартиры с помощью ипотечного кредита [12].

Таким образом, жилищная отрасль имеет ряд показателей нуждающихся в оценке, для расчета уровня доступности жилья. Для расчета таких показателей разработаны коэффициенты доступности жилья, отражающие возможность приобретения жилья для дифференцированных категорий граждан в различных условиях, разными способами. Важность коэффициентов доступности огромна для населения, так как напрямую отражает их возможности, так и для государства, для дальнейшего формирования жилищной политики, регулирования направлений, анализа состояния и выявления проблем рынка жилья.

1.3 Программный подход решения проблем доступности жилья

Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» в качестве одной из необходимых для достижения целей в соответствии с пунктом 1 подпунктом «б» данного указа ставит улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно. На основании выше обозначенной цели - правительству необходимо в соответствии с подпунктом «б» пункта 2 разработать (скорректировать) совместно с органами государственной власти субъектов Российской Федерации и представить до 1 октября 2018 г. для рассмотрения на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам национальные проекты (программы) по направлению жилье и городская среда. Пункт 6 Указа ставит целевые ориентиры для Правительства Российской Федерации, в соответствии с которыми «при разработке национального проекта в сфере жилья и городской среды исходить из того, что в 2024 году необходимо обеспечить:

а) достижение следующих целей и целевых показателей:

— обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения (строительства) ими жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна быть менее 8 процентов;

— увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120млн. м² в год;

б) решение следующих задач:

— совершенствование механизмов финансирования жилищного строительства, в том числе посредством развития рынка ипотечных ценных бумаг и поэтапного перехода от привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к

другим формам финансирования жилищного строительства, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них;

- снижение административной нагрузки на застройщиков;
- совершенствование нормативно-правовой базы и порядка регулирования;
- деятельности в сфере жилищного строительства».

В рамках Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» в пункте 7 главы 3 в качестве целевого ориентира рассматривается повышение доступности жилья:

«Необходимо обеспечить условия для существенного роста объема жилищного строительства с целью увеличения предложения жилья на конкурентном рынке в соответствии с ростом платежеспособного спроса населения.

Развитие массового жилищного строительства потребует развития промышленной базы стройиндустрии и промышленности строительных материалов, стимулирования применения новых технологий в строительстве и новых строительных материалов, развития свободной конкуренции между частными коммерческими и некоммерческими застройщиками.

Для обеспечения участков массового жилищного строительства инженерной, коммуникационной и социальной инфраструктурой и развития рынка земельных участков будет формироваться практика частно-государственного партнерства, которая обеспечит строительство и реконструкцию инженерной и социальной инфраструктур в соответствии с потребностями жилищного строительства, особенно при комплексном освоении земельных участков.

Стратегической целью государственной жилищной политики является обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения».

Государственная жилищная политика на предстоящий период по отношению к различным группам населения состоит в следующем:

— для малоимущих и других установленных законом отдельных категорий граждан - создание эффективной системы обеспечения жильем как на основе социального использования муниципального жилищного фонда, так и с использованием других инструментов, включая государственные жилищные сертификаты. В частности, предполагается сокращение к 2020 году срока обеспечения жильем социального использования малоимущих граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий, до 3 - 5 лет после постановки на учет;

— для граждан с умеренными доходами (то есть доходами ниже средних, но не позволяющими гражданам быть отнесенными к категории малоимущих) - создание системы мер государственной поддержки (в том числе за счет средств акционерного общества "ДОМ.РФ") и развития кооперации, позволяющих таким гражданам обеспечивать себя жильем в соответствии с социальными стандартами, в основном рыночными методами;

— для граждан с доходами выше средних - поддержка развития и стабильного функционирования рынка жилья, позволяющего удовлетворять их платежеспособный спрос на жилье.

Реализация этой стратегической цели предполагает решение следующих приоритетных задач.

Первая задача - создание условий для роста предложений на рынке жилья, соответствующих потребностям различных групп населения, в том числе:

— развитие конкуренции между частными коммерческими и некоммерческими застройщиками и подрядчиками, в том числе путем применения антимонопольных мер;

— стимулирование малоэтажной застройки.

Вторая задача - создание условий для повышения доступности жилья для всех категорий граждан Российской Федерации, в том числе:

- разработка новых и совершенствование действующих институтов жилищного рынка, обеспечивающих повышение доступности жилья, а именно: жилищной ипотеки, земельной ипотеки, развитие рынка ипотечных ценных бумаг;

- повышение доступности ипотечных кредитов для граждан, снижение и эффективное распределение рисков кредитования между всеми участниками рынка;

- создание жилищного фонда социального использования для предоставления жилых помещений по договорам социального найма;

- разработка и внедрение института найма жилья;

- развитие специализированного государственного и муниципального жилищного фонда, включая служебный фонд для предоставления жилых помещений военнослужащим и членам их семей;

- развитие и совершенствование механизмов адресной поддержки населения для приобретения собственного (частного) жилья.

В результате реализации новых стратегических направлений государственной жилищной политики к 2020 году должен сложиться качественно новый уровень состояния жилищной сферы, соответствующий мировым стандартам и характеризующийся следующими целевыми ориентирами:

- увеличение доли граждан, имеющих возможность с помощью собственных и заемных средств приобрести или снять необходимое жилье на рынке, построить индивидуальное жилье, до 60 процентов;

- достижение средней обеспеченности жильем (25 - 27 м² общей площади на человека в 2015 году и 28 - 35 м² - к 2020 году) [18].

По данным портала госпрограмм в РФ на 2017 год показатель доступности жилья плановый соответствует фактическому и составляет 2,60 ед., превышение среднего уровня процентной ставки по ипотечному

жилищному кредиту (в рублях) над индексом потребительских цен в 3 раза выше планового и составляет 6,94%, что свидетельствует о слишком высоком росте процентной ставки. Ввод жилья ниже планового, а объем выданных ипотечных кредитов превышает плановый показатель [21].

Государственная Дума приняла в первом чтении законопроект, усиливающий контроль над использованием застройщиками денежных средств участников долевого строительства.

С 1 июля 2019 года все российские застройщики, привлекающие средства граждан, обязаны перейти на схему долевого строительства жилья с применением эскроу-счетов. По этой схеме дольщики передают средства не девелоперу, а банку, который замораживает деньги до тех пор, пока застройщик не выполнит обязательства по сдаче объекта.

Законопроект предлагает норму, по которой застройщик будет пропорционально распределять по всем домам затраты при освоении территории, что даст возможность снизить риски по незавершению строительства. Помимо этого, устанавливаются особенности банкротства жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). Законопроектом предлагается запретить создавать новые ЖСК из числа членов прежнего кооператива, чтобы подать на банкротство первичной организации. Солидарная ответственность бенефициаров застройщика за убытки, причиненные по их вине участникам долевого строительства, заменяется на субсидиарную [18].

Жилищный вопрос, который столь остро стоит сейчас в стране, вовсе не является прерогативой России. В каждом государстве существует проблема обеспечения жильем граждан, которые в силу своих небольших доходов не имеют возможности приобрести квартиру или дом самостоятельно. В рамках политики каждого государства эти проблемы решаются разными способами, в соответствии с сформированными направлениями государственной политики, ее целями и задачами.

Стоит отметить, что действующая в настоящее время на территории Великобритании программа помощи малоимущим семьям носит точно такое же

название, как и в России - «Доступное жилье». Так, в Великобритании доступным жильем социального назначения становится объект недвижимости, стоимость которого не превышает 4 среднегодовых заработков обычного жителя страны. Правительство строго следит за коэффициентом, отражающим отношение среднегодового дохода к средней стоимости квадратного метра, и, если данный показатель начинает превышать отметку 6, это становится поводом для тревоги и пересмотра государственной программы. В первую очередь претендовать на доступное жилье могут работники социальной сферы страны: пожарные, сотрудники полиции, спасатели, учителя, врачи и воспитатели. Однако принять участие в государственной программе «Доступное жилье» могут и пенсионеры, и инвалиды, и просто малоимущие граждане. Еще одна особенность британской программы по обеспечению граждан жильем в том, что аренда квартир или домов не популярна, поскольку большая часть жителей предпочитает стать собственниками, пусть небольшого, но полностью принадлежащего им жилья [1]

Большее распространение получила схема «Право выкупа», согласно которой проживающий на социальной жилплощади человек может через 2 года выкупить квартиру или дом со значительной скидкой (до 38 тыс. фунтов стерлингов), выплачивая стоимость постепенно. Причем, чтобы стать владельцем муниципальной недвижимости не обязательно работать в социальной сфере. Именно по этой программе только за последние 10 лет владельцами собственных квартир стали свыше 1,6 млн британских семей [22].

Во Франции в настоящее время действует закон, согласно которому 20 % квартир в каждом вновь возводимом доме должно относиться к категории «социальное жилье» и продаваться по ценам, которые значительно ниже рыночных [3].

В отличие от Франции, для немцев поводом принять участие в государственной программе становится не средний уровень доходов семьи, а отсутствие норматива квадратных метров на одного члена семьи. Так что даже граждане с довольно высоким уровнем доходов, но проживающие на одной

жилой площади с родителями или в однокомнатной квартире с ребенком, могут претендовать на социальное жилье. Плата за социальную квартиру устанавливается и строго контролируется государством, обычно она находится на уровне погашения издержек на строительство и не подразумевает никакой прибыли для застройщика. Кроме обычной практики предоставления социального жилья нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам, в Германии выплачивается и жилищное пособие, которое получают семьи, чей чистый доход не позволяет им самостоятельно оплачивать коммунальные услуги. При этом во внимание берется именно чистый доход семьи, т. е. доход за вычетом всех налогов и кредитов [29].

В Китае, в свою очередь, требуется выполнить 3 условия для получения жилья — зарабатывать не больше 500 долл. в месяц на семью из трех человек, иметь плохое здоровье и большое везение. В Китае власти также, как и в России, имеют госпрограмму «Доступное жилье», рассчитанную на несколько десятилетий. Власти ряда городов страны ввели запрет на приобретение так называемого «третьего жилья», приобретаемого, как правило, в инвестиционных целях. Семья из трех человек может рассчитывать на получение квартиры со скидкой только, если ежемесячный доход не превышает 570 дол., и на каждого ее члена приходится менее 10 м² жилья. Последний этап процедуры соответствия правилам получения квартиры по программе «Доступное жилье» — это обычная лотерея, в ходе которой разыгрывается жилье между прошедшими все проверки гражданами. Социальные квартиры продаются гражданам и сдаются в аренду [26].

В различных странах сформированы свои особенности рынка жилья и его регулирования, но зачастую государство принимает активное участие в формировании жилищной политики, в целях повышения доступности жилья, для повышения уровня благосостояния граждан, так и страны в целом. Жилищная политика одно из важнейших направлений государственного регулирования и ее регулированию, совершенствованию уделяется огромное внимание, как в зарубежных странах, так и в РФ.

2 Анализ и оценка доступности жилья в Российской Федерации и Красноярском крае

2.1 Анализ рынка жилья в Российской Федерации и Красноярском крае

Рынок жилья нуждается в постоянной оценке и анализе состояния, выявлении тенденции, для формирования прогнозов дальнейшего развития, выявления существующих проблем и предвидение возможных в будущем, а также формировании стратегий для их предупреждения. Состояние рынка жилья напрямую зависит от ряда показателей таких как: ввод в действие жилья, доходы населения, цена за 1 кв.м. процентная ставка по ипотеке, коэффициент доступности жилья. Итак, на способность населения приобрести жилье напрямую влияют их доходы, изменение доходов в период с 2005 по 2016 гг. по субъектам РФ отражено в приложении А.

Первое место в стране по среднему доходу на душу населения занимает Центральный Федеральным округ, за представленный период показатель увеличился практически в 4 раза и в 2016 году составляет 39 тыс. руб. в месяц, что на 9 тыс. руб. выше, чем в среднем по стране. Это напрямую связано с преобладанием в регионе наукоемких и высокодоходных отраслей экономики, а в г. Москва высокоразвитой сферой услуг, что и объясняет ее положение на 4 месте по показателю среднего дохода на душу населения в размере 59 тыс. руб., и увеличение в 2 раза по сравнению с 2005 г. Поэтому наличие развитой отрасли специализации является определяющим элементом в формировании доходов населения в регионе.

Самые низкие средние доходы на душу населения в высокодотационных территориях, с плохо развитой промышленной отраслью, а преобладающей - сельскохозяйственной. Такими территориями являются: Республика Мордовия, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Ингушетия, Республика Калмыкия, Республика Тыва. Такие территории не являются экономически

развитыми, а имеющееся производство на их территории не дает сравнительно высоких доходов для граждан и территории.

Также на уровень доступности жилья влияет стоимость жилья. Официальный норматив стоимости одного квадратного метра (общей площади жилого помещения) устанавливается Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства России. Норматив стоимости одного квадратного метра - 42 753 рублей (на 2-ое полугодие 2018) [19].

По сравнению с первым полугодием 2018 года величина норматива увеличилась на сумму около 5000 руб. (было 37 848 руб.).

В приложении Б отражена стоимость квадратного метра жилья по субъектам России в 2018 году.

Самая дорогая недвижимость в Центральном округе в Москве, т.к. спрос на жилье огромен, среднедушевые доходы тоже высоки. Здесь средняя цена квадратного метра составляет 91 670 рублей – абсолютный рекорд для всей России. Не менее ожидаемый лидер и на Северо-Западе. Здесь самое дорогое жильё в Санкт-Петербурге, где цена квадратного метра составляет в среднем по рынку 67 221 рубль, что напрямую связано с элитностью и архитектурной ценностью жилья. Дороже всего недвижимость в Южном округе стоит в городе Севастополе, где цена квадратного метра составляет 41 915 рублей. Связано это с климатическими условиями территории, а соответственно с развитостью туристической отрасли. На Дальнем Востоке дороже всего недвижимость стоит в Сахалинской области – 62 951 рубль за м², что связано с достаточно высокими среднедушевыми доходами в основном от промышленной отрасли.

Самая дешёвая недвижимость как следствие на территории экономически слабо развитых регионов, где низкие среднедушевые доходы: Республика Дагестан, Ставропольский край, Республика Ингушетия, Республика Калмыкия, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Адыгея. Что вполне объяснимо тем, что в силу низких доходов спрос на жилье невысок, а соответственно цена на жилье падает.

В то же время «среднерыночная цена по Минстрою» лишь относительно связана с реальной рыночной стоимостью жилой площади и в крупных городах и регионах, которая на практике значительно превышает установленный официальный норматив. Так, по Москве средняя реальная рыночная цена на те же даты составляло около 190 тыс. руб. за 1 м², что более чем в два раза превышает официальную норму [6].

Строительство жилья в России в последние годы оставалось достаточно масштабным, и хотя объем ввода несколько снизился с рекордных уровней, он по-прежнему относительно высок. Объем ввода жилья в России в первом полугодии составил 34 млн. м² жилья, что на 2% выше чем за аналогичный период 2017 года [22]. Но показатели строительства достаточно высоки в городских, масштабных территориях так как строительная отрасль является градообслуживающей для регионов и с развитием градообразующей отрасли региона, развивается и градообслуживающая – строительная. Как показали результаты рейтинга независимого отраслевого центра, доступность жилья по ипотеке для российских семей заметно повысилась в последние два года, но пока все же остается не очень высокой, результаты рейтинга представлены в приложении В.

В пятерке регионов-лидеров по доступности: Ямало-Ненецкий автономный округ, Чукотский автономный округ, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Магаданская область и Мурманская область. На территории данных регионов имеются наибольшие возможности для покупки квартиры в ипотеку из-за высоких зарплат в автономных округах и за счет средних невысоких цен на жилье в Магаданской и Мурманской областях. В пяти перечисленных регионах доля семей, для которых доступна покупка модельной квартиры в ипотеку, составляет более 40%. При этом в Ямало-Ненецком автономном округе данный показатель даже превышает 66%. Помимо первой пятерки еще в 15 регионах рассчитанная доля семей превышает 30%, что в целом можно назвать неплохим результатом. Для сравнения, в 2015

году лишь в трех регионах доля семей, для которых доступна покупка жилья в ипотеку, была выше 30%.

Регионами-аутсайдерами в основном стали национальные республики и крымский регион. В части национальных республик низкое положение регионов в рейтинге объясняется традиционно большим количеством членов семей, что определяет низкий скорректированный семейный доход после вычета прожиточного минимума на каждого члена семьи, и невысокими зарплатами, что взаимосвязано с высокой безработицей в республиках. При этом в последнее время безработица в данных регионах достаточно быстро сокращается, однако новые рабочие места в большинстве своем низкооплачиваемые, поэтому большого прогресса в части доступности жилья в ипотеку это не вносит.

Приведенные выше показатели либо напрямую, либо косвенно влияют на доступность жилья в регионе. Наглядно это демонстрирует статистка РИА Рейтинг доступности жилья по регионам приведенная в таблице. В среднем по России для приобретения квартиры в первом квартале 2018 года нужно копить 3,8 года, а по итогам первого квартала 2017 года требовалось 4,2 года. По мнению экспертов РИА Рейтинг, такой результат можно объяснить опережающими темпами роста номинальной начисленной заработной платы и суммы вкладов физических лиц по сравнению с темпами роста стоимости квадратного метра типовой квартиры на вторичном рынке [23]. Рейтинг представлен в приложении Г.

По итогам 1 квартала 2018 года цена квадратного метра на типовое жилье выросла на 2%, хотя в регионах картина не отличается однородностью и варьируется от падения на 15,5% в Республике Калмыкия до роста на 18,3% в Республике Крым. При этом номинальные начисленные заработные платы по итогам 2017 года согласно данным Росстата выросли на 6,6%, а сумма вкладов физических лиц, по данным ЦБ РФ, к 1 апреля 2018 года показала рост на 8,8% относительно аналогичного периода прошлого года.

В региональном разрезе единой динамики не наблюдается. В подавляющем большинстве регионов можно говорить о том, что доступность жилья для семей с одним ребенком стала выше, так как потенциальный срок, за который возможно накопить на типовую двухкомнатную квартиру по сравнению с прошлым годом сократился. На первую строчку рейтинга доступности жилья переместилась Магаданская область, где семье с одним ребенком понадобится чуть больше одного года для того, чтобы накопить на типовую двухкомнатную квартиру в 54 м².

Заметное улучшение результата Магаданской области можно объяснить существенным снижением цен на жилье на вторичном рынке (9,8%), а также увеличением свободного денежного остатка на 9,2% по итогам 2017 года и ростом накоплений на 9,5%.

Еще в семи регионах доступность жилья выше, чем в среднем по России и не превышает 3,8 года накоплений: Мурманская область, Камчатский край, Ненецкий автономный округ, Челябинская область, Красноярский край, Республика Коми и Кемеровская область. Высокие результаты в рейтинге данных регионов объясняются тем, что либо средняя стоимость типовой двухкомнатной квартиры не превышает среднероссийского уровня в 2,7 миллиона рублей, либо квартира стоит немного дороже, но более высокие уровни номинально начисленных зарплат жителей регионов это компенсируют.

Замыкает рейтинг Республика Дагестан, где среднестатистической семье с одним ребенком понадобится почти 14 лет на то, чтобы накопить на типовую двухкомнатную квартиру по текущим ценам, используя для этого весь потенциальный свободный денежный остаток денежных средств после всех минимально необходимых трат. Минимально необходимый срок для накопления на типовую квартиру существенно всего сократился в Кабардино-Балкарской Республике на 4 года до 12,8 лет, Псковской области на 3 года до 10 лет и Республике Дагестан на 2,9 года до 13,7 лет. Во всех трех случаях снижение срока накопления на квартиру происходило на фоне роста свободного денежного остатка семьи с одним ребенком и суммы вкладов

физических лиц, а также снижения или сохранения цен на вторичном рынке жилья. Для некоторой части российских семей возможность улучшения жилищных условий повышается за счет активного развития ипотеки, но согласно результатам рейтинга регионов по доступности покупки семьями жилья в ипотеку их доля относительно невысока и в среднем по России пока не превышает 26% [15].

Также большое распространение на рынке жилья имеет аренда. В силу невозможности или отсутствия необходимости приобрести собственное жилье часть населения предпочитает арендовать жилье. В данном варианте жилья есть свои как положительные, так и отрицательные стороны в сравнении с ипотекой. Так как нет необходимости в достаточно высоком первичном взносе, а также в конечной переплате и длительных кредитных обязательствах, но при выплате ипотечного кредита жилье переходит в собственность, а при окончании договора аренды – гражданин лишится данного жилья. Показатель стоимости аренды напрямую отражает доходы граждан, уровень доступности жилья, а также развитость рынка жилья. Аренда имеет огромное значение на рынке жилья, а также является показателем доступности жилья еще и потому что это источник дохода для одних граждан и альтернативное жилье для других.

Из представленного списка лишь население трех регионов составляющее его половину, где два человека работают и имеют двух детей, способно позволить себе аренду двухкомнатной квартиры, особо не меняя свое повседневное потребление. В основном это регионы с высокоразвитой отраслью специализации. В этом списке лидеров представлены: Ямало-Ненецкий автономный округ с долей 54%, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (53%) и Санкт-Петербург (51%). Еще в 5 регионах более 45% семей могут позволить себе арендовать жилье и осуществлять остальные расходы на приемлемом уровне. В эту пятерку входят: Кемеровская область, Ленинградская область, Мурманская область, Иркутская область и Чукотский автономный округ. Результат этих восьми регионов можно назвать хорошим, а доступность аренды жилья в них находится на относительно высоком уровне.

На другом конце списка в основном представлены южные регионы. В 4 регионах менее 20% семей с детьми могут арендовать жилье и осуществлять повседневные траты. Среди аутсайдеров преобладают национальные республики (Кабардино-Балкарская Республика и Республика Дагестан), в которых исторически низкие официальные зарплаты, а также Республика Крым и Севастополь. Низкая доступность аренды в национальных республиках, объясняется традиционно высокой безработицей и занятостью на низкооплачиваемых работах. Это в конечном итоге предопределяет не высокий уровень среднесемейных доходов от трудовой деятельности. Кроме того, в таких регионах достаточно хорошее состояние демографии, рост населения формирует значительный спрос на дополнительные квадратные метры. Но можно сделать вывод, что с развитостью региона и ростом доходов населения, растет спрос и на арендованное жилье. Таким образом, аренда – своего рода показатель развитости региона, конкурентоспособности.

В январе-сентябре 2018 года среднедушевые денежные доходы населения Красноярского края составили 26781,9 рубля и по сравнению январем-сентябрем 2017 года увеличились на 2,1 процента. Реальные денежные доходы снизились на 0,1 процента. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций Красноярского края составила 43718,6 рубля и выросла на 8,9 процента к аналогичному периоду предыдущего года, с учетом роста цен – на 6,5 процента. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в среднем по стране за 2016г. составляет 24,9 м², за 2017 г. – 25,2 м² [21]. Данные о площади жилых помещений представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м²[21]

	2010	2012	2013	2014	2015	2016
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя – всего	22,4	23,1	23,3	23,8	24,4	25,0
в городской местности	23,1	23,8	24,0	24,6	25,4	26,1
в сельской местности	21,5	22,2	22,6	22,9	23,3	23,6

Красноярский край по этому показателю соответствует среднему по стране. Причем, в городской местности этот показатель выше, чем в сельских районах, что связано более высокими доходами и сравнительно меньшим составом семьи. Так как в городской среде состав семьи сравнительно меньше, а население больше нацелено на карьерный рост и увеличение заработной платы. В 2017 году в России построили 78,6 миллиона м² жилья, на 2,1 процента ниже результата 2016 года. Значительного спада жилищного строительства, которого опасались власти, не произошло (в начале 2017 года Минстрой прогнозировал снижение ввода на 4 — 5 %) [30].

Еще один показатель рынка жилья – ввод в действие жилья, именно он отражает предложение на рынке. Небывалое снижение ипотечных ставок поддержало спрос на жилье. По итогам 2017 года стройкомплекс Красноярского края ввел в эксплуатацию 1042,9 тыс.м² жилья — на 23% меньше, чем в 2016 году. Из них 768,9 тысячи «квадратов» обеспечили компании-застройщики, оставшиеся 273,9 тысячи — это дома, которые жители края построили сами за счет собственных или заемных средств [27]. Подробнее статистика о вводе жилья по муниципальным образованиям представлена в таблице 2.

Таблица 2 - Жилищное строительство [25]

	2011	2012	2013	2014	2015
Ввод в действие жилых домов, всего тыс. м ² общей площади	1047,1	1076,8	1134,0	1200,6	1311,1
в%к предыдущему году	106,0	102,8	105,3	105,9	109,2
Ввод в действие жилых домов населением за счет собственных и заемных средств, тыс. м ² общей площади	238,2	266,7	323,1	470,4	461,4
в%к предыдущему году	101,0	112,0	121,1	145,6	98,1

По данным статистиков, меньше стали строить не только юридические лица, но и индивидуальные застройщики. Первые снизили объем строительства на 28,7 % от объемов 2016 года, а вторые — на 7,3 %. В 31 муниципальном районе и в 6 городских округах ввод жилья осуществлялся только населением.

Данные о строительстве жилья по муниципальным образованиям представлены в приложении Д.

В Красноярске, как и в целом по краю, объемы строительства жилья по сравнению с 2016 годом сократились на четверть. По данным регионального министерства строительства и ЖКХ, в краевом центре сдали 676,6 тыс.м²(74,3 процента к прошлому году). Из них 655,18 тысячи «квадратов» — в многоквартирных домах [21].

Значительно по этому показателю выделяется г.Красноярск, что объясняется большим спросом на жилье. Также достаточно высок показатель в г. Ачинск и г. Минусинск, что объясняется развитой промышленностью. Также достаточно высок показатель в агломерации Красноярска – Березовский, Емельяновский районы в силу близкого расположения рядом с городом. Среди остальных городских округов и муниципальных районов Красноярского края наибольшие объемы жилищного строительства наблюдались в Емельяновском муниципальном районе, где введено 6,4 % от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по краю в целом, Березовском муниципальном районе — 2,2 %, а также в городских округах: Сосновоборске — 2,7 % и Лесосибирске — 2,0. Итак, наблюдается тенденция к увеличению ввода жилья с развитием территории, т.к. наиболее развитым из рассмотренных территорий является г.Красноярск (в силу развитой отрасли специализации: цветная металлургия), поэтому показатель является наиболее высоким. Далее Ачинск – глиноземный комбинат, Лесосибирск – лесная отрасль.

В рейтинге регионов по доступности жилья Красноярский край занимает 8 место и на покупку квартиры семье с одним ребенком необходимо 3,6 лет, что на 2 месяца меньше, чем в 2017 г. Средняя стоимость типовой квартиры площадью 54 м² в 2018 г. – 2,3 млн.руб. В Красноярском крае средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир на конец III квартала 2018 года на первичном рынке жилья составила 52604 рубля, на вторичном рынке – 45741 рубль. В III квартале 2018 года по отношению к IV кварталу 2017 года средние цены на первичном рынке жилья в среднем по всем типам квартир

увеличились на 3,7 процента, на вторичном рынке – на 3,5 процента (за аналогичный период предыдущего года на первичном рынке прирост цен составил 3,3 процента, на вторичном рынке отмечалось снижение цен на 2,1 процента) [21]. Наглядно индексы цен представлены в таблице 3.

Таблица 3 - Индексы цен на рынке жилья в III квартале 2018 года, % [21]

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	ко II кварталу 2018 г.	к IV кварталу 2017 г.	ко II кварталу 2018 г.	к IV кварталу 2017 г.
Все квартиры	101,1	103,7	101,7	103,5
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	-	103,2	104,9
квартиры среднего качества (типовые)	101,0	102,3	101,7	103,5
квартиры улучшенного качества	101,1	104,0	101,3	103,2
элитные квартиры	-	-	102,5	103,8

Повышение цен на рынке жилья наблюдалось по всем типам квартир. Наибольшее повышение цен на первичном рынке жилья отмечалось на квартиры улучшенного качества (на 4 процента), на вторичном рынке жилья – на квартиры низкого качества (на 4,9 процента). Стоимость квартир среднего качества на первичном рынке жилья увеличилась на 2,3 процента, на вторичном рынке – на 3,5 процента. Цены на элитные квартиры и квартиры улучшенного качества вторичного рынка повысились на 3,8 процента и на 3,2 процента соответственно [8]. Это объясняется тем, что любые изменения на стоимость квартир в наибольшей степени отражаются на стоимости элитного жилья.

Важным показателями работы местных властей в сфере жилищной политики является предоставление жилых помещений, уровень поддержки в улучшении жилищных условий, и переселение граждан из ветхого жилья. В течение 2017 года жилье получили 2,2 тысячи семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Из них на долю детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей приходилось 38,3%, молодых

семей – 17,5%, семей, проживающих в ветхих и аварийных домах, – 6,1 %, многодетных семей – 3,3 %.

Общее число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилье, наконец 2017 года составило 37,6 тысячи. В сельской местности за 2017 год получила жилые помещения и улучшила жилищные условия 601 семья (в 2016 году – 557 семей), из них на долю молодых семей приходилось 28,6 процента, семей молодых специалистов – 5%. Число семей, проживающих в сельской местности и состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на конец года составило 7,4 тысячи. Данные о предоставлении жилых помещений представлены в таблице 4.

Таблица 4 - Предоставление гражданам жилых помещений [9]

	2010	2012	2013	2014	2015	2016
Число семей (включая одиноких), получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, единиц	3140	3406	2798	3121	2476	1613
в процентах от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях	3,6	4,0	3,4	3,9	3,2	2,2
Число семей (включая одиноких), состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года), единиц	85122	81626	79050	77255	74364	72631
в процентах от общего числа семей	4,8	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9

Число семей получивших жилье и улучшивших жилищные условия сокращается, как и число нуждающихся, но доля получивших в числе нуждающихся также снижается, что свидетельствует о недостаточности имеющихся мер, а также медленном движении очереди.

Также показателем доступности жилья является аренда. Аренда жилья в г. Красноярск так же активно распространяется. В 2018 г. на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:

Однокомнатная – 10 670 руб., двухкомнатная – 14 908 руб., трехкомнатная – 23 118 руб., четырех- и многокомнатная – 22 750 руб.

В среднем по России цена аренды однокомнатной квартиры составляет 13901 рубль (38% от зарплаты) [25].

Рейтинг доступности аренды представлен в приложении Е.

Как видно, лидерами в основном являются регионы, расположенные на Севере нашей страны. Лидерство северных регионов в целом не удивительно, так как там зачастую наблюдаются относительно высокие зарплаты, а объем жилого фонда достаточно велик. Причем в этих регионах много строили еще в СССР, а во времена современной России они также зачастую являются лидерам по объемам жилищного строительства в силу развитых отраслей специализации.

Несколько неожиданно среди лидеров нахождение Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Безусловно, вторая столица является одним из лидеров по темпам строительства жилья в России, что формирует неплохой объем предложения, кроме того, зарплаты в Санкт-Петербурге также являются одними из самых высоких. Однако, с другой стороны, Санкт-Петербург и Ленинградскую область наравне с московским регионом можно назвать наиболее желанными как для внутренней, так и для внешней миграции, что создает значительный дополнительный спрос на квадратные метры. Например, несмотря на строительный бум в московском регионе, Москва в данном рейтинге располагается на 14-ом месте, а Московская область лишь на 28-ом. Что объясняется огромными миграционными потоками и престижностью территории, а соответственно большим спросом на жилье, таким образом достаточно высокие доходы не повышают доступность аренды в силу ее высокой стоимости.

Помимо восьми названных выше регионов еще в 25 регионах показатель доступности находится на уровне выше среднего по стране (35,9%). Этот уровень доступности аренды можно назвать приемлемым. В таких регионах семьи с детьми, если у семьи нет своего жилья, терпят ощутимые изменения в структуре своих расходов, отказываясь от определенных благ, товаров, услуг в пользу жилья. Поэтому выбор для них состоит, либо снижать повседневные расходы на продукты питания, одежду, отказываясь от более дорогих привычных вещей, либо арендовать жилье более дешевое жилье за счет более

отдаленного района, неудобной планировкой, отсутствие современного ремонта.

Если среди абсолютных лидеров по доступности в основном преобладают северные регионы, специализирующиеся на добыче минеральных ресурсов, то во второй группе регионов массово представлены регионы – лидеры по экономическому развитию. В частности, в диапазон 35-45% попали Тюменская область, Калужская область, Москва, Республика Башкортостан, Республика Татарстан, Московская область, Белгородская область, Сахалинская область и ряд других. Приемлемый результат данных областей можно объяснить хорошим уровнем зарплат в этих регионах, а также заметными объемами строительства, но все же можно говорить о некотором дефиците жилья в этих регионах.

На другом конце списка в основном представлены южные регионы. В 4 регионах менее 20% семей с детьми могут арендовать жилье и осуществлять повседневные траты. Среди аутсайдеров преобладают национальные республики (Кабардино-Балкарская Республика и Республика Дагестан), в которых исторически низкие официальные зарплаты, а также Республика Крым и Севастополь. В представленных республиках низкая доступность жилья определяется доходами населения, а также низкими показателями по вводу жилья.

Таким образом, за последние годы среднедушевые доходы значительно выросли по всем регионам, жилье стало доступней для населения. В национальных республиках жилье приобрести сложнее в силу экономического развития регионов, и наоборот легче в регионах с развитыми отраслями промышленности. По показателю доступности жилья Красноярский край находится на 8 месте, для покупки жилья семье с одним ребенком необходимо 3,8 лет, аренда однокомнатной квартиры стоит сравнительно ниже, чем по стране, что является хорошим показателем. Но высока доля строительства жилья за счет собственных или заемных средств, а поддержки со стороны государства недостаточно. Также достаточно динамичные показатели

наблюдается только в г.Красноярск и других районах с развитыми отраслями экономики (Ачинск, Минусинск) или достаточно близко расположенных к городу (Березовский, Емельяновский районы). Также показателем доступности жилья является доступность приобретения жилья в ипотеку, что также напрямую зависит от доходов населения. Роль государства в том числе состоит и в предоставлении льготного или бесплатного жилья, но очередь нуждающихся двигается крайне медленно. Таким образом наблюдается явная тенденция к повышению доступности жилья, напрямую связанная с уровнем развития региона.

2.2 Обеспеченность жильем и основные ограничения в доступности жилья в Красноярском крае

В Красноярском крае в 2017 году за счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 1,1 миллиона м² жилой площади, что на 23,1 процента меньше, чем в 2016 году. Общая площадь жилых помещений на конец 2017 года составила 70,8 миллиона м² и увеличилась на 1,3 процента относительно 2016 года. Обеспеченность жильем в среднем на одного жителя выросла с 24,3 м² в 2016 году до 24,6 м² в 2017 году [16].

В прошлом году 2 тысячи красноярских семей, стоявших в очереди на улучшение жилищных условий получили ключи от новых квартир. Статистики посчитали, что их них 19,8 % — это молодые семьи, 12,9 % — люди, получившие жилье, взамен ветхого и аварийного. Еще 5,7 % составляют многодетные семьи, а 2,5% претендовали на квартиры, как ветераны боевых действий или члены семей погибших инвалидов войны. На конец года в очереди на улучшение жилья осталось еще 37,8 тыс. семей [28].

Но наряду с положительными показателями жилищному комплексу края присущ ряд проблем, часть которых является типичной для регионов сибирского федерального округа и России в целом:

— Низкий уровень заработной платы, Красноярский край занимает 29 место среди субъектов РФ по среднедушевым доходам. Как было оговорено ранее именно доходы населения являются определяющим моментом для многих показателей, тенденций на рынке жилья. Именно в силу низкого уровня заработной платы определенные категории граждан не могут позволить купить жилье за счет собственных или заемных средств, ограничены в выборе арендованного жилья, вынуждены существенно ограничивать свои расходы;

— Проблема обманутых дольщиков. В 2018 г. в Красноярске 15 объектов числятся в реестре проблемных домов: 13 высоток и 2 объекта малоэтажного строительства в Емельяновском районе и больше тысячи инвесторов, отдавших деньги застройщикам, но не получивших свои квартиры. По данным министра строительства края Сергея Козупицы, одними из самых проблемных застройщиков являются «Емельяновский посад» застройщика ООО «Стройинвест» и ООО «Злата» – это «Златоулочка». Еще 11 объектов относятся к группе риска: Минстрой сейчас следит за ними и принимает все меры для ускорения их достройки [28]. Так с 1 июля появится новая схема взаимодействия застройщика и собственника, а также появится посредник – банк, что должно помочь с решением данной проблемы;

— Низкая доля населения, для которой доступна покупка квартиры в ипотеку – 37,1%. Данная проблема характерна для всей страны в целом, в Красноярском крае она не особенно остро стоит, по сравнению с другими регионами, но имеет место быть [26]. Ипотека – наиболее доступный и распространенный способ приобретения собственного жилья в современном обществе и поддержка и развитие этого направления должно являться приоритетным направлением для государства, так как банковская система получает толчок для развития, доход, а граждане собственное жилье при отсутствии затрат со стороны государства;

— Малый выбор доступного жилья для молодых семей. Молодые семьи зачастую не имеют стабильного и высокого дохода, но не меньше

нуждаются в собственном жилье, а родители зачастую не имеют возможности или желания помогать молодой семье, сама пара же находится чаще всего в начале карьерной лестницы или же в поисках работы, поэтому они более ориентированы на съем недорогого и комфортного жилья и в более редких случаях покупку своего. Выбор небольших однокомнатных квартир, студий невелик, а цена зачастую завышена, так же существует большой риск быть обманутыми именно в этой категории жилья, т.к. при выборе такой квартиры огромное значение имеет цена, чем ниже, тем лучше, а это зачастую провоцирует различного рода махинации;

— Недостаточная эффективность государственных программ, поддержки со стороны местных властей и изъяны в законодательстве в жилищной сфере. Тысячи обманутых дольщиков, огромное количество не сданного жилья, введение в эксплуатацию некачественных или с отсутствием инфраструктуры жилищных комплексов. А также рост очереди нуждающихся значительно превышает количество предоставленного жилья;

— Недоступность кредитования для самозанятых или занятых в теневой экономике. В силу отсутствия задокументированного необходимого уровня дохода, данная категория граждан не имеет возможности приобрести жилье в ипотеку или же вынуждена соглашаться на крайне невыгодные условия. Также данная категория граждан не имеет возможности претендовать на льготное жилье, даже если нуждается в нем, то есть не имеет необходимой площади для проживания всех членов семьи, но в силу того, что они не заняты в бюджетной сфере не имеют возможности встать в очередь нуждающихся;

— Ограниченность выбора и недостаточный ввод жилья в сельской местности провоцируют отказ от покупки жилья или приобретение из того небольшого выбора. В сельской местности, как правило, отсутствует как таковая промышленность, а единственная отрасль специализации – сельское хозяйство. Территории характеризуются высоким уровнем миграции и низким уровнем развития, поэтому ввод в действие жилья крайне низкий, а имеющийся жилищный фонд устрел;

— Большая доля жилья строится за счет собственных или заемных средств населения, а не предпринимателями, строительными компаниями, что вынуждено несет за собой еще большие материальные убытки. По сравнению с 2017 г., список проблемных объектов в Красноярске сократился, но только благодаря тому, что 10 домов переданы для достройки кооперативам дольщиков и формально перестали считаться проблемными [26];

— Высокий барьер для входа в строительную отрасль, как следствие появление монопольных строительных компаний, завышенные цены в силу отсутствия конкуренции. Строительная отрасль требует огромных вложений в каждый проект, поэтому вход в нее ограничен, но с введением схемы нового взаимодействия из отрасли уйдет часть застройщиков и останутся только самые крупные, которые будут определять уровень цен на рынке жилья. С одной стороны это имеет свои положительные стороны, так как останутся только те компании, которые гарантированно сдадут жилье, они будут надежными и проверенными, но с другой стороны это означает формирование еще более жесткой монопольной системы на рынке жилья и будет требовать государственного регулирования цен на жилье;

— Достаточно высокая ставка по ипотеке. В марте 2018 года динамика средневзвешенной процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам в рублях сохранила тренд на снижение, обновив очередной исторический минимум. Согласно данным, опубликованным на сайте Банка России, ставка по ипотечным кредитам, предоставленным в течение месяца, составила в марте 9,64% (по сравнению с 9,75% в феврале 2018 года и 11,68% в марте 2017-го), но тем не менее в окончательном итоге переплата составляет больше половины, что является огромным препятствием при приобретении жилья в ипотеку, так как не каждый готов на такие траты [26]. Но тем не менее большая часть населения сознательно соглашается на такую переплату в силу отсутствия возможности купить жилье в данный момент за счет собственных средств, а потребность в жилье имеется на данный момент. Ипотека же дает возможность

удовлетворить потребность в жилье сразу же после ее оформления и выплачивать ее достаточно длительный срок небольшими платежами;

— Ограничение в виде первоначального взноса. Не каждая часть населения готова отдать необходимую сумму для первоначального взноса. Первоначальный взнос является существенным барьером при выборе способа приобретения жилья. Первоначальный взнос составляет существенную часть стоимости жилья – в среднем 10% от стоимости. Его необходимость состоит в повышении гарантий выплаты ипотеки, подтверждении платежеспособности и умении планировать бюджет для дальнейшей выплаты ипотечного кредита. Накопление такой суммы достаточно проблематично для многих граждан и зачастую решением становится материнский капитал.;

— Достаточно большое количество лет необходимых для того чтобы накопить на квартиру и высокая, нестабильная цена на нее, по официальной статистике типовая квартира площадью 54 м² стоит 2,3 млн. руб. накопить на нее можно за 3,6 лет [19]. Не каждая семья способна спланировать свой бюджет таким образом, чтобы накопить такую сумму, а те кто способен вынуждены на данный период искать другое жилье, ждать наиболее удобного момента для покупки и переплачивать, если упустит его;

— Вход в отрасль строительных компаний, которые недостаточно финансово устойчивы, как следствие либо некачественное жилье, либо недостроенные жилищные комплексы. Строительство жилья требует достаточно длительного времени, а соответственно стабильности застройщика на всем периоде. Многие застройщики начинали процедуру банкротства еще на начальном этапе застройки, так как изначально не рассчитали собственные ресурсы, не ожидали изменения законодательства, цен и прочих условий. Часть застройщиков оказывалась недобросовестными, другая неконкурентоспособными, таким образом возникала проблема недостроенного жилья и обманутых дольщиков, которые вложили средства и не получили жилья;

— Ориентация на определенного человека, а не на тип домашнего хозяйства. Жилищная политика ориентирована на определенного человека, который имеет жилплощадь, доход, но не на тип домашнего хозяйства. Домашние хозяйства могут состоять из нескольких членов семьи имеющих общий доход, различные потребности;

— Высокий объем аварийного жилищного фонда. В 2016 г. в крае общая площадь жилищного фонда, признанного аварийным составляла 863,7 тыс. м² Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, 0,6% [10];

Таким образом, основными проблемами остаются: проблемы обманутых дольщиков и незавершенное строительство. Согласно официальной статистике, в Красноярске сегодня насчитывается 19 домов, строительство которых приостановлено или ведется слишком медленно. 10 из них — это дома компаний-банкротов, еще 9 — новостройки группы риска, где ввод в эксплуатацию переносился несколько раз. При этом среди объектов зоны риска есть такие, что могут быть введены уже в ближайшее время, при условии, что удастся решить ряд вопросов. Во время двух предыдущих волн обманутых дольщиков достраивать незавершенные дома помогали компании, входящие в Союз строителей Красноярского края. Сейчас застройщиков, в существующих условиях способных взяться за достройку, немного, а тем, что могли бы помочь, нужны понятные правила работы. Участники совещания предложили создать единого заказчика работ, который организовал бы процесс. Им может стать учрежденный правительством края Красноярский краевой фонд жилищного строительства. Нужно, чтобы все-таки был принят закон края о выделении земельных участков строителям. Потребуется и гарантии банковского кредитования для реализации проектов.

С начала года в Сибири ухудшилась ситуация с обманутыми дольщиками. С января 2018 года список долгостроев в сибирском федеральном округе пополнился 29 новыми объектами. На сегодняшний день официально проблемными в Сибири считаются 155 домов. Если по объемам строительства

Красноярский край занимает второе место в Сибири, то по числу проблемных объектов мы на четвертом месте. В регионе 15 долгостроев и 11 объектов из зоны риска, строительство которых идет очень медленно, но при этом они не подходят под критерии проблемных. На сегодняшний день в крае официально признаны проблемными 12 домов. 724 человека считаются пострадавшими от действий недобросовестных застройщиков. Еще 12 долгостроев Минстрой включает в зону риска. Для признания их проблемными недостаточно оснований, но и строительство этих домов практически не сдвигается с мертвой точки [12].

Таким образом, выявлен достаточно обширный спектр проблем характерных для жилищной политики Красноярского края, а также влияют на доступность жилья для населения, уровень благосостояния, платежеспособность, конкурентоспособность страны. Часть проблем решается на государственном уровне постоянно и наблюдается тенденции к их сглаживанию, некоторые в скором времени планируется решить, но остаются те, которые на данный момент актуальны и являются наиболее острыми для жилищной политики. Многие проблемы характерны не только для края, но и для страны в целом и нуждаются в решении, как на региональном уровне, так и на федеральном.

2.3 Реализация региональных программ направленных на повышение доступности жилья в Красноярском крае

Развитие субъектов Российской Федерации связано с такими инструментами, как федеральные целевые и адресные программы, механизмы государственно-частного партнерства, поддержка приоритетных проектов, формирование правовой базы и принятие нормативно-правовых актов в соответствующих сферах деятельности. В сфере жилищной политики в Красноярском крае в последнее время проводятся региональные

программы направленные на повышение доступности жилья для различных категорий населения.

В рамках Стратегии социально-экономического развития Красноярского края до 2030 года в пункте 3.5. рассмотрены основные ориентиры и целевые показатели в жилищно-коммунальном комплексе:

«Основной формой инвестиционной деятельности в жилищном строительстве станет финансирование объектов за счет собственных и заемных средств инвестора, осуществляющего строительство жилья с целью продажи либо создания арендного жилого фонда. Новая форма финансирования полностью заменит доленое строительство с привлечением денежных средств граждан.

Возросшие объемы жилищного строительства, развитие ипотечного жилищного кредитования, снижающая стоимость жилья конкуренция организаций-застройщиков и формирование рынка арендного жилья позволят обеспечить для всех граждан, в том числе имеющих невысокий уровень дохода, доступную возможность удовлетворения своих жилищных потребностей.

К 2030 году средняя обеспеченность жильем населения края составит 30 м² на человека».

В последующие годы целью развития жилищно-коммунального комплекса края является создание для населения комфортных условий проживания за счет формирования рынка доступного качественного жилья, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, и создания современной и надежной системы жизнеобеспечения.

Для достижения намеченной цели в развитии жилищно-коммунального комплекса края необходимо реализовать основные направления одним из которых является содействие обеспечению населения доступным и качественным жильем:

— создание условий для развития массового жилищного строительства путем снятия административных барьеров на рынке жилищного

строительства, содействия обеспечению жилищного строительства земельными участками и их инфраструктурному обустройству;

— стимулирование инвесторов к созданию рынка доступного арендного жилья, развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;

— создание условий для развития ипотечного жилищного кредитования, в том числе путем выпуска ипотечных ценных бумаг и инфраструктурных облигаций (краевая ипотека);

Объемы годового ввода жилья в регионе вырастут в 1,3-1,4 раза. В целом в период до 2030 г. будет введено около 23 млн.м² жилья, ежегодно на каждого жителя края будет вводиться от 0,4 до 0,6 м² нового жилья, доступного и отвечающего требованиям энергоэффективности, экологичности, обеспечивающего комфортные условия проживания. Более трети вводимого жилья составит малоэтажное строительство. К 2030 г. обеспеченность населения общей площадью жилья увеличится до 30 м².

К 2017 году в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» будет полностью ликвидирован весь жилищный фонд, признанный аварийным по состоянию на 01.01.2012. Общая площадь жилья, введенного (приобретенного) в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда составит более 300 тыс. м² [18].

В Красноярском крае регулярно ведется поддержка граждан в получении жилья, но зачастую эта поддержка неэффективна или недостаточна. В настоящий момент в регионе около тысячи обманутых дольщиков, которые вложили собственные средства в недостроенное жилье и до сих пор его не получили. Определенная категория граждан не может накопить на ипотеку, а точнее первичный взнос, некоторые боятся потерять свои вложения, а есть те кто сознательно отказывается от ипотеки из-за огромной переплаты. Застройщиков же ограничивает огромное количество норм,

необходимых подтверждений, отчетов и прочей бюрократической волокитой [13].

В целях развития жилищного строительства в сельской местности и улучшения жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности, в том числе молодых семей и молодых специалистов, реализуется подпрограмма «Устойчивое развитие сельских территорий» государственной программы Красноярского края "Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия". Согласно подпрограмме действуют три основные меры государственной поддержки одним, из которых является улучшение жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности. В рамках данной меры 159 работников предприятий АПК края, при этом 152 из них — молодые специалисты, стали обладателями собственной жилплощади. Кроме того, в Красноярском крае создан фонд служебного жилья для специалистов отрасли. В 2017 году семь сельскохозяйственных предприятий, прошедших конкурсный отбор, получили государственную поддержку в общей сумме 30 млн. руб. Эти средства направлены на софинансирование 50 % затрат, связанных с возведением домов для работников, необходимых сельскохозяйственному предприятию. Так, работодатель обязан построить жилье в течение трех лет и предоставить его специалисту в пользование по договору найма. В настоящее время по такому принципу ведется строительство 25 домов.[14].

Также в Красноярском крае предпринимаются меры по повышению доступности жилья по следующим направлениям:

- 1) Совершенствование механизмов долевого строительства, защита интересов покупателей. В 2018 году в Красноярском крае приняли законы, которые должны помочь в решении проблемы обманутых дольщиков. Первый позволяет предоставлять строительным компаниям, готовым зайти на незавершенные объекты, земельные участки без проведения торгов. Это позволит привлечь на достройку надежных застройщиков, обладающих необходимыми ресурсами. Второй закон дает возможность дольщикам, не

имеющим собственного жилья, получить компенсацию за аренду квартиры. Пока идет достройка их домов, дольщики будут получать по 10–15 тысяч рублей в месяц обратившихся в Минстрой за компенсацией совсем немного. В общей сложности документы подали 105 человек, 243 пришли на консультацию и только 75 получили выплаты на аренду, 10 дольщикам в Минстрое отказали, потому что у них в собственности уже была другая недвижимость. При этом первоначально предполагалось помочь, таким образом, 434 дольщикам.

С 1 июля 2018 года вступили в силу поправки в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», регулирующий строительство жилья в России. Поправки ужесточают требования к застройщикам в переходный период — от долевого к проектному финансированию, а также усиливают защиту прав дольщиков. Во время переходного периода с 1 июля 2018 года по 30 июня 2019 года будет использоваться старый механизм привлечения средств граждан в строительство новостроек (долевое строительство) параллельно с новым — с помощью эскроу-счетов (привлечение средств граждан). С 1 июля 2019 года девелоперы смогут привлекать деньги граждан только на спецсчета в уполномоченных банках. До конца 2020 года доля договоров долевого участия, заключенных по эскроу-счетам, составит 95%.

Эскроу — спецсчета условного депонирования, на которых аккумулируются денежные средства граждан до завершения строительства дома. Ставка по кредиту девелоперам при этом должна быть ниже, чем предлагается сегодня. Покупатель сможет вернуть свои деньги со счета в банке в случае, если задержка в сроках сдачи квартиры превышает шесть месяцев [14].

Застройщики должны открыть банковский счет по каждому разрешению на строительство в уполномоченном банке. Банк будет контролировать, и иметь право отказать в проведении операций, связанных с нецелевым расходованием средств. Другие денежные операции по строительству объекта вне рамок закона о долевом строительстве будут запрещены. Застройщик должен иметь собственный капитал в размере не менее 10% от общей проектной стоимости

строительства объекта. Компании также смогут привлекать целевые небанковские займы от головного общества в размере до 20% от стоимости строительства по ставке не более 2 п. п. выше ключевой ставки Банка России [14].

У появления новой схемы взаимодействия есть и отрицательные стороны – с появлением нового посредника – банка ожидается рост цен на жилье. Так как банк должен иметь свой доход от таких сделок. Также раньше застройщик имел возможность строить за счет средств дольщиков, теперь он будет вынужден использовать только свои, теряя возможный дополнительный доход от их использования. Это приведет к уходу с рынка жилья части застройщиков, которые не имеют достаточное количество собственных средств, плохо финансово устойчивы, останутся же наиболее крупные застройщики, которые образуют своего рода монополию в строительной отрасли, будут способны устанавливать сами уровень цен на жилье. По данным консалтинговой компании PwC, для проектов точечной застройки рост составит 3%, а для проектов комплексного освоения территории - 3,8% [16].

Аналитики также оценили влияние использования счетов эскроу на стоимость жилья на начальных стадиях строительства с учетом того, что конечная стоимость готовой квартиры не изменится. В материалах отмечается, что если при действующей схеме с привлечением средств дольщиков девелоперы готовы предоставлять на старте продаж скидки в 19%, то после введения обязательного использования счетов-эскроу скидка не должна превышать 10% для сохранения рентабельности. Таким образом, рост цен на "этапе котлована" может составить 9% [14].

2) Также обсуждается возможность снижения стоимости аренды жилья путем строительства доходных домов. Аренда и ипотека – два наиболее доступных способа решения жилищных проблем. Однако, ставки по жилищным кредитам находятся на уровне, когда, потенциальный клиент банка ошибочно может решить, что займ обойдется дороже ежемесячных отчислений на аренду жилья.

В Москве существует «Московский городской Центр арендного жилья», основной задачей которого является проведение единой жилищной политики в столице. «Центр аренда жилья» занимается договорами аренды с правом выкупа жилых помещений. Чтобы сделать аренду жилья доступней в Москве планируется развивать строительство домов, предназначенных для сдачи квартир в аренду. Программа направлена на увеличение доли арендного жилья на рынке недвижимости. В столице будут построены дома, владельцами которых будут считаться инвесторы. При этом они будут платить минимальные имущественные налоги, и заключать с государством договора долгосрочной аренды. В результате в ведении муниципальных властей оказывается жилищный фонд, предназначенный для малоимущих граждан, которые будут являться арендаторами жилья и не смогут приватизировать его. Согласно программе, малоимущие граждане смогут арендовать жилье по низким ценам, в то время как они будут стоять в очереди на получение новой квартиры. В Красноярском крае также обсуждается вопрос строительства доходных домов для малоимущих граждан, а так же учителей, врачей и др. [15].

3) Еще одной мерой является предоставление бесплатного жилья и субсидии на покупку для отдельных категорий. Снижение стоимости ипотеки (субсидирование процентных ставок). Ипотека – наиболее распространенный и доступный способ для граждан приобрести собственное жилье, если нет возможности купить его за счет собственных средств. Но, несмотря на доступность ипотечных программ, не каждая семья готова на достаточно длительный срок выплат со значительной переплатой, существенно влияющих на бюджет, а также имеет возможность накопить на первоначальный взнос. Главная причина – процентная ставка, она в основном и определяет размер платежа и сумму переплаты. В целях поддержания и оказания им помощи со стороны государства в покупке жилья молодым семьям, многодетным и другим группам населения в РФ работает программа субсидирования процентных ставок. Суть ее заключается в том, что заемщик получает ставку ниже стандартной, что позволяет снизить платеж и сэкономить на переплате. В свою

очередь банк ничего не теряет, так как недополученную выгоду за счет снижения ставки ему компенсирует государство. С 1 января 2018 году для поддержки многодетных семей запущена новая программа, которая позволяет снизить процент по ипотеке до 6% годовых. Сроки такого субсидирования для семей с 2-мя детьми установлены до конца 2022 года, для семей с 3-мя детьми и более – 5 лет.

Заемщик, который получил право на получение государственной помощи, может использовать сертификат для погашения первоначального взноса. Если он подходит под требования программы, ему необходимо обратиться в банк с уведомлением о праве на получение субсидии. После того, как ипотечный кредит ему согласуют, он получает сертификат, который может быть использован на погашение первоначального взноса. Также для этих целей можно использовать средства, выделенные по программе материнского капитала. Но данные меры не улучшают картину в целом, 30% населения не могут себе позволить ипотеку, хотя и не попадают в категории, на которые распространяются льготы, единственная компенсация, которая существует для граждан, это налоговый вычет по ипотеке, а также высокий уровень процентной ставки.

4) Предоставление бесплатного жилья, субсидии для отдельных категорий. Одна из самых востребованной и массовой по количеству заявок остается программа «Жилье для российской семьи». Сегодня заявку на участие в ней могут подать 20 категорий граждан: от жителей аварийных домов и молодых семей до ветеранов боевых действий, сотрудников органов госвласти и муниципальных учреждений. Участники программы получают право купить квартиру в ограниченном перечне новостроек по фиксированной цене 35 тысяч рублей за м² и льготные условия кредитования. Например, в Красноярском краевом фонде жилищного строительства ипотека участникам программы выдается по ставке, которая начинается от 10,75 % [17].

Семьи с четырьмя детьми могут уже претендовать на компенсацию части затрат, понесенных при обслуживании взятого на покупку жилья кредита. Но

для того, чтобы стать участником программы, семья должна не только быть многодетной, но и подтвердить, что живет в тесноте (обеспеченность жилплощадью ниже, чем установленная нормами, для Красноярска это 15 м² на человека) или в признанном непригодным для проживания помещении, общежитии, в коммунальной или арендованной квартире. Кроме того, существует краевая программа погашения части основного долга по кредиту работникам бюджетной сферы.

5) Индивидуальное строительство. Это одно из перспективных направлений жилищной политики. При индивидуальном жилищном строительстве заемщиками выступают частные лица в целях приобретения жилья для собственного проживания. В связи с чем, в систему кредитования данного сегмента входит два вида кредитования, а именно кредитования жилищного строительства и ипотечного кредитования. Ипотечный кредит предоставляется единовременно для приобретения конкретного жилья. Кредит на индивидуальное жилищное строительство предоставляется, отдельными траншами в соответствии со стадиями строительства или относительно готовности дома в процентном выражении.

В крае ведется активная поддержка граждан в приобретении жилья, существует несколько направлений повышения уровня доступности жилья по которым разработаны программы, с помощью которых определенные категории граждан могут приобрести жилье.

В Красноярском крае активно ведется поддержка граждан в области обеспечения граждан жильем и повышения его доступности. Существует ряд мероприятий позволяющих сделать ипотеку более доступной и дешевой, но тем не менее для отдельных категорий граждан ипотека остается все еще недоступным средством приобретения жилья. Наибольшей востребованностью пользуется программа «Жилье для российской семьи», участниками которой чаще всего становятся молодые семьи, но и тут есть ряд условий и ограничений, так что не каждая семья способна участвовать в данной программе. Таким образом, имеющиеся программы повышают доступность

жилья, имеют свой результат, достигают определенных показателей, но не решают проблем жилищной отрасли как таковых. Данные программы исключают часть граждан из своего поля зрения и лишают их возможности иметь собственное жилье в силу установленных рамок и ограничений, поэтому необходима их адресность, а не общность.

3 Направления совершенствования механизмов повышения доступности жилья в регионе

3.1 Мероприятия по повышению доступности жилья

В Красноярском крае за 6 месяцев 2018 г. ввели в строй 449,4 тыс. м² жилья. Регион показал результат, как в аналогичном периоде 2017 года (441,5 тыс. м²). Почти половина ввода (197,7 тыс. м²) приходится на построенные населением индивидуальные жилые дома. В прошлом году в общем объеме ввода они составляли 20%. Но достигнутых показателей недостаточно для необходимого уровня доступности жилья [16].

На основании проведенного анализа жилищной политики в России, а также объемов и структуры жилищного фонда, сделан вывод о том, что в Красноярском крае наряду с другими регионами Российской Федерации существует неудовлетворенный спрос на жилье в силу достаточно низкой доступности жилья и рядом проблем. Данная ситуация имеет тенденцию к обострению, что говорит об актуальности проблемы обеспечения населения доступным жильем на всей территории страны. На рынке жилья мною был выявлен ряд проблем, которые характерны и для Красноярского края, далее будут предложены различные меры по их решению:

1. Сокращение объемов строительства жилья. Наблюдается тенденция к сокращению объемов строительства особенно в сельской местности и слаборазвитых регионах;

2. Рост стоимости 1 кв.м., примечательно, что с 1 июля ожидается ее значительное повышение в связи с введением эскроу-счетов, так как в схеме взаимодействия между дольщиком и застройщиком появится третье лицо – банк, который должен будет иметь свою выгоду в таких сделках, а из отрасли будут вынуждены уйти часть застройщиков, что поспособствует монополизации отрасли;

3. Длительный срок необходимый для накопления средств на покупку жилья, первичного взноса. Не каждая семья способна спланировать свой

бюджет таким образом, чтобы сформировать достаточно крупную сумму для первичного взноса по ипотеке, а уж тем более покупки собственного жилья. Для таких накопления таких крупных сумм необходим достаточно длительный период времени, а потребность в жилье существует уже на данный момент;

4. Рост числа нуждающихся в жилых помещениях, при сравнительно небольшом показателе выделенных помещений. Очередь нуждающихся в жилых помещениях постоянно растет, а выделение происходит крайне медленно, зачастую в очередь встают еще родители, а жилье получают дети;

5. Достаточно высокая стоимость аренды, составляющая примерно 40% от заработной платы за однокомнатную квартиру. Аренда – своего рода альтернативный вариант ипотечному кредитованию, ему отдают предпочтение люди, которые не могут позволить себе ипотеку или же сознательно отказываются от нее из-за ряда ограничений в виде большой переплаты и первичного взноса. Но стоимость арендной платы также достаточно высока и существенно меняет структуру расходов, заставляя отказываться от ряда менее необходимых благ в пользу жилья;

6. Также остро на данный момент стоит проблема обманутых дольщиков. Зачастую население отказывается от ипотечного кредитования из-за опасения быть обманутыми, потерять денежные средства, но с введением эскроу-счетов данную проблему планируется решить;

7. Достаточно высокая процентная ставка по ипотеке и необходимость первичного взноса составляющего около 10% от стоимости жилья. Именно эта проблема является главным ограничителем при приобретении жилья в ипотеку. Часть населения просто не может позволить скопить и вложить такую сумму, поэтому ипотека остается для них недоступной.

Данные проблемы являются достаточно острыми и масштабными, предложенные меры полностью их не способны решить, но с помощью предложенных мероприятий возможно улучшение положения на рынке жилья, а соответственно повышение доступности жилья:

1. Инвестирование средств в строительство жилья.

Часть населения обладающими достаточно большими накоплениями и желающее их вложить, для получения дохода, может их положить на депозит в среднем по 6% или же инвестировать в строительство, что позволит потом приобретенное жилье сдавать в аренду и получить доход значительно выше. В рамках государственного регулирования возможно строительство доходных домов за счет бюджетных средств. Данная альтернатива способствует удешевлению квадратного метра, так как будут отсутствовать посредники, повысит доступность аренды. Примером реализации данной меры в Красноярске является доходный дом на ул. Чернышевского построенный за счет средств компании застройщика. Дальнейшее развитие данного направления повышения доступности жилья представляется перспективным.

2. Застройка ветхого жилья.

Существует достаточно огромное количество жилья находящегося в непригодном состоянии в относительно удобном месторасположении с развитой инфраструктурой. Предлагается альтернатива в виде сноса такого жилья для строительства нового более высокоэтажного и конкурентоспособного. В силу расположения, наличия объектов инфраструктуры, новизны жилья и технологий строительства проект представляется достаточно выгодным. Для привлечения застройщиков необходимо предоставление им льгот: упрощению бюрократических моментов с утверждением плана застройки, отсутствия необходимости застройки объектов инфраструктуры. Жильцов же старого жилья предлагается переселить в новое жилье в более отдаленные районы. В рамках города Красноярск площадками для сноса старого жилья и строительства нового могут являться устаревшие районы правого берега, микрорайона Николаевка.

3. Отчисления на жилье с рождения.

В рамках данной меры предлагается вносить взносы на дальнейшее жилье как только в семье появляется ребенок. Таким образом семья получит ипотеку с льготной ставкой на длительный срок и гарантию того, что после совершеннолетия их ребенок будет иметь собственное жилье. Но для

осуществлении данного мероприятия необходимо гарантия законодательства и уверенность населения в нем, а также достаточные доходы населения. Но теоретически в будущем такой вариант вполне возможен и перспективен.

4. Снижение ставки по ипотеке.

Одной из стандартных мер повышения доступности жилья является снижение процентной ставки по ипотеке. Данное направление постоянно находится в разработке. Государство то понижает, то повышает ставку в зависимости от поставленных экономических, политических, социальных целей и желаемых результатов.

5. Предоставление бесплатного и льготного жилья.

Социальная аренда – распространенная практика предоставления льготного жилья нуждающимся гражданам. Но имеется ряд ограничений в силу, которых только определенная часть населения может рассчитывать на такое жилье. Также государством предоставляется бесплатное жилье, но очередь нуждающихся двигается крайне медленно и зачастую граждане не дожидаются такого жилья. В рамках данной меры предлагается увеличение предлагаемого жилья и расширение категорий населения, которые могут претендовать на льготное жилье (сотрудники не только бюджетной сферы, не имеющие достаточного количества квадратных метров жилья, но имеющие потребность в нем).

3.2 Формирование имитационной модели для анализа предложенных мероприятий

Мною была разработана имитационная модель, позволяющая рассмотреть все возможные сценарии при принятии каждой из предложенных мер, анализировать полученные результаты, необходимые затраты и изменения, выбрать наиболее оптимальный вариант как с точки зрения затрат, так и получения положительного результата. Модель включает в себя ряд

показателей влияющих на состояние рынка жилья, его доступность, а также отражает его основные проблемы и изменения при попытке их решить.

Концепция модели представлена на рисунке 1.

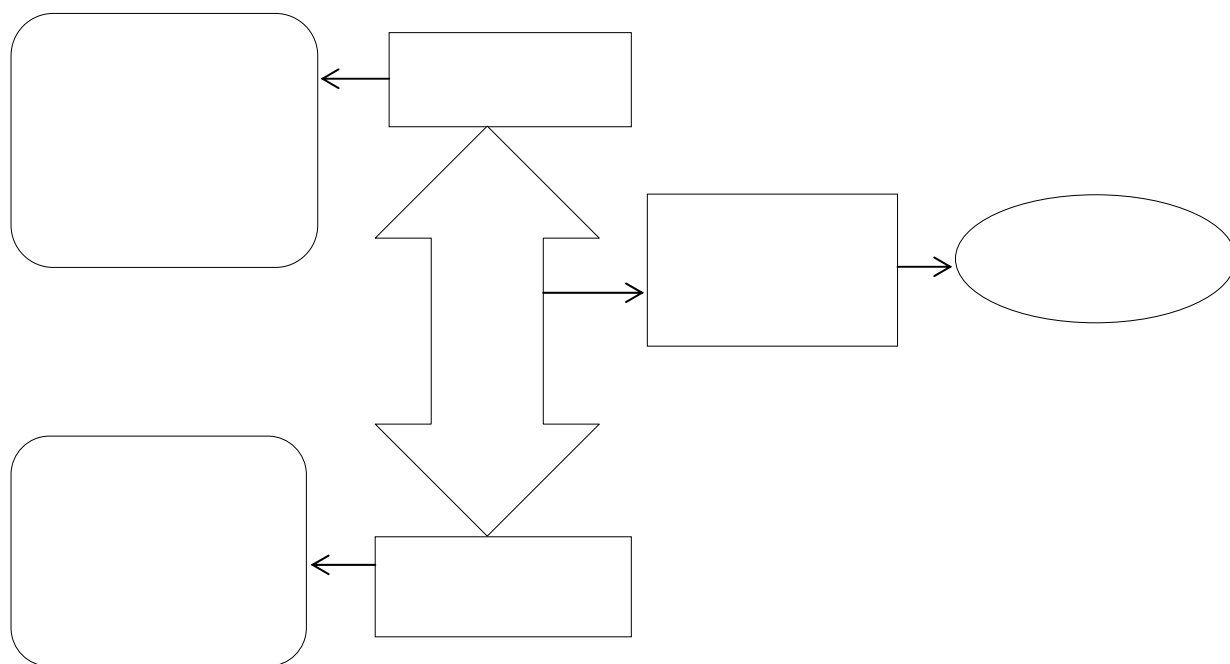


Рисунок 1 – Концепция модели по оценке доступности жилья на первичном рынке

В модели рассмотрены представленные мероприятия, включенные в отражающие их показатели. Управляемые показатели – показатели, на которые возможно воздействовать с помощью государственной политики напрямую. Так государство способно регулировать уровень процентной ставки по ипотеке, количество предоставленного бесплатного и льготного жилья. С помощью политики государства: изменения законодательства, корректировка направлений и других методов воздействия, государство может изменять управляемые показатели. Неуправляемые показатели – показатели, которые зависят только от общего состояния рынка, на них возможно воздействовать только косвенно. Такими являются цена застройщика за кв.м., транзакционные издержки. На неуправляемые показатели государство не может влиять напрямую, а только косвенно через управляемые показатели.

Для упрощения модели мною была составлена представленная ниже схема отражающая каждый сценарий с применением представленных мер. Сценарии развития рынка жилья представлены на рисунке 2.

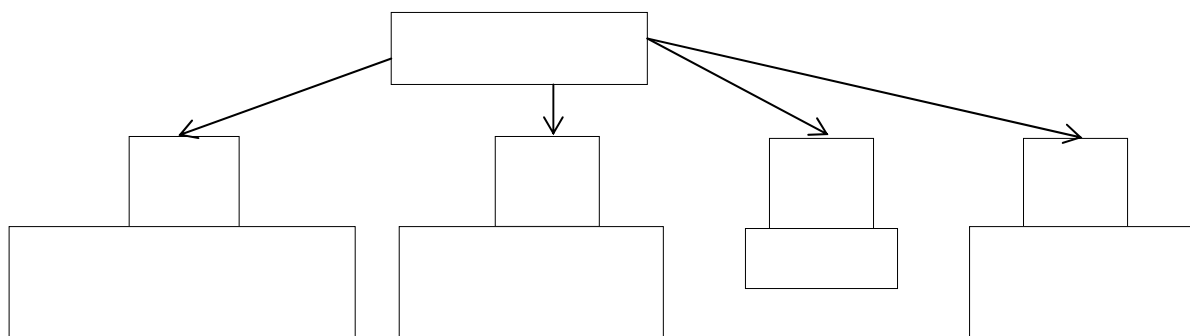


Рисунок 2 – Сценарии развития рынка жилья

Сценарий А представляет собой инвестирование средств в строительство, как государством, так и застройщиком. Государством в целях повышения доступности жилья и получения дохода, застройщиком исключительно в целях получения дохода.

Сценарий В – застройка ветхого и аварийного жилья, в рамках которого предполагается снос старого, устаревшего жилищного фонда в целях строительства нового на территории с обустроенной инфраструктурой.

Сценарий С – это снижение процентной ставки по ипотечному кредитованию. В рамках государственной политики процентная ставка то повышается, то понижается для достижения необходимых целей. Если монетарная политика государства стимулирующая, то ставка процента снижается, для преодоления экономического спада, если сдерживающая, то повышается.

Сценарий Д представляет собой расширение социальной аренды. Пассивная мера, так как не стимулирует население для получения более высоких доходов, характеризуется расходами со стороны государства в виде

сниженной арендной платы, но необходима для поддержания социально незащищенных граждан.

Модель представляет собой совокупность взаимодействующих показателей. Показатель платежеспособного спроса содержит стоимость 1 кв.м., объем спроса, покупку жилья по различным категориям (единовременная покупка, долевое строительство, ипотека, бесплатное и льготное жилье, доходные дома, застройка ветхого жилья). Цена при единовременной покупке состоит из цены застройщика и транзакционных издержек, долевое строительство и застройка старого жилья включают в себя еще страхование рисков, покупка в ипотеку – переплату за нее, льготное жилье – только цену застройщика, как и доходные дома. Модель включает размер переплаты по ипотеке по стандартной ставке, а так же при различных льготных. Также содержит цену застройщика, транзакционные издержки, страхование рисков. И наконец, составлено соотношение доходов и расходов бюджета отражающее изменение для государства при изменении того или иного показателя.

Таким образом с помощью представленных схем и данной модели мною будут проанализированы различные сценарные условия, выявлены их основные показатели и представлен наиболее оптимальный в соотношении затрат и результатов.

3.3 Анализ эффективности предложенных мер

Для анализа более детального анализа предложенных мер, мною была разработана представленная выше модель, наглядно показывающая изменение показателей на рынке жилья при изменении одного из них. Изначально была разработана модель, отражающая текущую ситуацию на рынке жилья. Далее для показателей, для которых в будущем ожидается изменение, было спрогнозировано ожидаемое значение на основе статистических показателей.

Так например, на данный момент стоимость 1 кв.м составляет 54 тыс.руб. В связи с появлением эскроу-счетов ожидается рост стоимости примерно на 5% [29]. Таким образом к 2020 году она предположительно будет составлять 57 тыс.руб. за 1 кв.м.

Процентная ставка на ипотеку – 9% так, как в дальнейшем риски будут перекладываться на банк ожидается ее рост на 2%, таким образом она составит 11% к 2020 году.

Таким образом, была составлена базовая модель оценки покупки жилья на первичном рынке на прогнозный период до 2020 года. Основные показатели базовой модели представлены в таблице 5.

Таблица 5 - Базовая оценка покупки жилья на первичном рынке

Платежеспособный спрос	Цена покупки тыс.руб за 1 кв.м	Объем спроса млрд.руб	Покупка жилья тыс.кв.м	Доходы и расходы бюджета	
1. Единовременная покупка за счет накоплений	60,99	15,5	254,14	1. Субсидирование ипотеки	0
2. Долевое строительство	62,7	30	478,46	2. Субсидирование бесплатного и льготного жилья	9
3. Покупка в рассрочку (ипотека)	89,37	20	223,77	3. Строительство доходных домов	5
4. Бесплатное и льготное жилье	57	9	157,89	4. Доходы от аренды	0,26
5. Доходные дома	57	5	87,71	Чистые затраты	13,74
6. Застройка	62,7	1,88	20		
Итого		81,38	1221,99		

На основе базовой оценки, изменяя один из управляемых показателей для рассмотрения каждого из вариантов, мною будет проанализированы изменения на рынке жилья.

Рассмотрим сценарий А – инвестирование средств в строительство. Данный сценарий возможен при изменении показателей при единовременной покупке, что в рамках государственной политики возможно лишь при увеличении доходов населения, а также при увеличении количества доходных домов. Так как при возникновении денежных средств у населения возможно инвестирование их в покупку жилья, для крупных коммерческих

организаций – строительство доходных домов, для государства же в качестве меры повышения доступности жилья и получения дополнительного дохода возможно только строительство доходных домов. Изначально в базовой модели совокупный объем спроса у населения на единовременную покупку жилья составляет 15 млрд.руб., а количество доходных домов - 1, при увеличении данного показателя на 3% он увеличивается до 15,5 млрд.руб., количество доходных домов предлагается увеличить до 5. Основные показатели сценария А представлены в таблицеб.

Таблицаб -Сценарий А - Оценка покупки жилья на первичном рынке

Платежеспособный спрос	Цена покупки тыс.руб за 1 кв.м	Объем спросамлрд.руб	Покупка жильятыс.кв.м
1. Единовременная покупказа счет накоплений	60,99	15,5	254,14
2. Долевое строительство	62,7	30	478,46
3. Покупка в рассрочку (ипотека)	89,37	20	223,77
4. Бесплатное и льготное жилье	57	9	157,89
5. Доходные дома	57	5	87,71
6. Застройка	62,7	1,88	20
Итого		81,38	1221,99

С данными изменениями покупка жилья возрастает на 10 тыс.кв.м. по показателю единовременной покупки, а покупка жилья в связи с увеличением количество доходных домов увеличивается в 5 раз. Доходы и расходы бюджета представлены в таблице7.

Таблица 7 – Доходы и расходы бюджета сценария А,млрд.руб.

Доходы и расходы бюджета	
1.Субсидирование ипотеки	0,00
2. Субсидирование бесплатного и льготного жилья	9,00
3. Строительство доходных домов	5,00
4. Доходы от аренды	0,26
Чистые затраты	13,74

. Затраты на строительство доходного дома согласно итогам модели выше, чем доход от аренды, а чистые затраты превышают затраты базисной

модели в 1,38 раза. Итоговый объем покупки жилья возрастает в 1,07 раз по сравнению с базисным периодом.

Далее рассмотрим сценарий Б – застройка ветхого и аварийного жилья. Сценарий Б представлен в таблице 8.

Таблица 8 - Сценарий В - Оценка покупки жилья на первичном рынке

Платежеспособный спрос	Цена покупки тыс.руб за 1 кв.м	Объем спросамлрд.руб	Покупка жильятыс.кв.м
1. Единовременная покупказа счет накоплений	60,99	15	245,94
2. Долевое строительство	62,7	30	478,47
3. Покупка в рассрочку (ипотека)	89,376	20	223,77
4. Бесплатное и льготное жилье	57	9	157,89
5. Доходные дома	57	1	17,54
6. Застройка	62,7	2,8215	30,00
Итого		77,8215	1153,62

Данный вариант возможен при изменении показателя сноса аварийного жилья и изменении коэффициента замены жилья, который отражает количество нового жилья на 1 кв.м. снесенного. При увеличении показателя сноса аварийного и ветхого жилья под новую застройку с 10 тыс.кв.м. до 15 тыс.кв.м.показатель покупки жилья увеличится в 1,01 раз. Затраты бюджеты останутся неизменными, т.к. сносом и застройкой занимается застройщик.

Сценарий С – Снижение ставки по ипотеке. Сценарий С представлен в приложении в таблице 9.

Таблица 9 - Сценарий С - Оценка покупки жилья на первичном рынке

Платежеспособный спрос	Цена покупки тыс.руб за 1 кв.м	Объем спросамлрд.руб	Покупка жильятыс.кв.м
1. Единовременная покупказа счет накоплений	60,99	15,5	254,14
2. Долевое строительство	62,7	30	478,47
3. Покупка в рассрочку (ипотека)	82,878	20	241,32
4. Бесплатное и льготное жилье	57	9	157,89
5. Доходные дома	57	1	17,54
6. Застройка	62,7	1,881	20,00
Итого		77,381	1169,37

Для реализации данного сценария необходимо снижение процентной ставки по ипотечному кредитованию. При снижении ставки по ипотеке до 7% показатель покупки жилья увеличится в 0,9 раз при увеличении чистых затрат бюджета в 1,15 раз. Доходы и расходы бюджета сценария С представлены в таблице 10.

Таблица 10 - Доходы и расходы бюджета сценария С, млрд.руб.

Доходы и расходы бюджета	
1. Субсидирование ипотеки	1,57
2. Субсидирование бесплатного и льготного жилья	9,00
3. Строительство доходных домов	1,00
4. Доходы от аренды	0,05
Чистые затраты	11,52

Расходы бюджета возрастут за счет необходимости субсидирования ипотеке, по итогам модели данный показатель при процентной ставке 7% будет равен 1,57 млрд.руб. Конечные чистые затраты бюджета возрастут до 11,52 млрд.руб.

Сценарий Д возможен при расширении уровня социальной аренды, а именно увеличении жилья предоставляемого на льготных условиях. Основные показатели данного сценария представлены в таблице 11.

Таблица 11 - Сценарий Д - Оценка покупки жилья на первичном рынке

Платежеспособный спрос	Цена покупки тыс.руб за 1 кв.м	Объем спроса млрд.руб	Покупка жилья тыс.кв.м
1. Единовременная покупка за счет накоплений	60,99	15,5	254,14
2. Долевое строительство	62,7	30	478,47
3. Покупка в рассрочку (ипотека)	82,878	20	241,32
4. Бесплатное и льготное жилье	57	15	263,16
5. Доходные дома	57	1	17,54
6. Застройка	62,7	1,881	20,00
Итого		83,381	1257,08

Сценарий с увеличением доступности жилья с помощью повышения количества заключаемых договоров социального найма и выделением

бесплатного жилья возможен при увеличении показателя бесплатного и льготного жилья. С увеличением данного показателя с 9 до 15, покупка жилья возрастает в 1,1 раз. Доходы и расходы бюджета сценария Д представлен в таблице 12.

Таблица 12 - Доходы и расходы бюджета сценария Д, млрд.руб.

Доходы и расходы бюджета	
1. Субсидирование ипотеки	0
2. Субсидирование бесплатного и льготного жилья	15
3. Строительство доходных домов	1,00
4. Доходы от аренды	0,05
Чистые затраты	15,95

Данный сценарий требует наибольший вложений, поэтому чистые затраты бюджета при его реализации вырастут в 1,6 раз. Далее была составлена сравнительная таблица 13 отражающая изменения объема ввода жилья и затрат бюджета при предложенных мерах.

Таблица 13– Сравнительная таблица предложенных сценариев

	Рост ввода жилья, тыс. кв. м.	Рост чистых затрат бюджета, млрд.руб	Необходимость изменения законодательства
А	1,07	1,38	-
Б	1,01	-	+
С	1,022	1,16	+
Д	1,1	1,6	-

Также неэффективен вариант А – инвестирование средств в строительство, т.к. имеет небольшой эффект при достаточно высоких затратах. Данный вариант имеет место быть, как альтернативное вложение средств, для населения имеющего достаточно высокие доходы, но по итогам модели, дальнейшее ее расширение малоэффективно. Вариант Б – застройка ветхого и аварийного жилья, хотя и имеет незначительный результат, является привлекательным за счет того, что не требует вложений со стороны государства, а результат дает за счет изменения законодательства. Вариант С –

снижение ставки по ипотеке, дает наибольший эффект при средних затратах, а так же требует изменения со стороны законодательства. Вариант Д – льготное и бесплатное жилье, показывает сравнительно небольшой результат, при имеющихся значительных затратах, поэтому данный вариант для государственной политики наименее эффективен, но тем не менее имеет место быть, так как данные категории граждан нуждаются в поддержке со стороны государства, но как показала имитационная модель – расширение данной поддержки неэффективно с точки зрения повышения доступности жилья. Таким образом наиболее эффективным представляется вариант С – снижение процентной ставки по ипотеке до 7%. При данном сценарии рост ввода жилья значительно превышает затраты бюджета, что означает, что применение данной меры даст наибольший положительный эффект при сравнительно низких затратах. А также довольно привлекательным является вариант Б - застройка ветхого и аварийного жилья, т.к. при данном варианте требуется изменение законодательств в плане предоставления льгот застройщикам, и не требуется вложение бюджетных средств. И хотя вариант со снижением ставки по ипотеке является наиболее логичным и простым, он остается все еще актуальным, так как именно от нее зависит возможность большей части населения приобрести собственное жилье при имеющихся доходах. Застройка ветхого и аварийного жилья является наиболее перспективной, так как жилой фонд должен наиболее эффективно использоваться, постоянно обновляться и задача государственной политики в данном плане – заинтересовать застройщика заниматься этим, вкладывать в реализацию таких проектов деньги, ресурсы, получать доход. Оба сценария не решат всех проблем жилищной отрасли и не повысят доступность до желаемого уровня, но они значительно повлияют на состояние жилищной отрасли и помогут большей части населения получить жилье, а также сделают политику государства в сфере строительства и доступности жилья более эффективной.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Развитие жилищной сферы предопределено постоянно растущими жилищными потребностями людей, поэтому жилищная политика в стране должна строиться на основе этого и обеспечивать благоприятные условия для удовлетворения таких потребностей. Одной из важнейших задач жилищной политики является обеспечение доступности жилья, что требует государственной поддержки определенных категорий граждан, неспособных по объективным причинам приобрести жилье самостоятельно. Поэтому жилищная политика и управление развитием жилищной сферы должны осуществляться на социально-ориентированной экономической платформе. С социальной точки зрения, развитие жилищной сферы должно быть направлено на создание необходимых условий для реализации гражданами важнейшего конституционного права - права на жилище. В рамках жилищной политики рассматриваются следующие варианты приобретения жилья: ипотечное кредитование, аренда, социальная в том числе, предоставление бесплатного и льготного жилья, покупка жилья за счет собственных средств. Государственная политика в области повышения доступности жилья призвана на развитие всех представленных направлений, для повышения уровня благосостояния граждан, конкурентоспособности страны.

В ходе работы была рассмотрена необходимость, и важность жилищной политики, рассмотрены основные методологические подходы определения уровня доступности жилья, проанализированы основные показатели жилищной отрасли в Российской Федерации и Красноярском крае. Были выявлены основные проблемы отрасли: отсутствие адресности жилищной политики, высокий первоначальный взнос по ипотеке и высокая процентная ставка, наличие долгостроев и обманутых дольщиков, низкие доходы населения, недостаточно эффективная поддержка со стороны государства, низкие показатели ввода жилья, особенно в сельских и слаборазвитых территориях, увеличение очереди нуждающихся превышает количество выделяемого жилья,

высокая плата за аренду. А также рассмотрены федеральные и региональные программы направленные на решение представленных проблем, оценена их эффективность и необходимость. Предложены мероприятия по повышению уровня доступности жилья в Красноярском крае: инвестирование средств в строительство жилья, застройка ветхого жилья, взносы на жилье с рождения, снижение ставки по ипотеке, предоставление бесплатного и льготного жилья. Далее данные мероприятия были наглядно оценены, спрогнозировано изменение на рынке жилья с их применением, а также выбраны наиболее оптимальные с точки зрения затрат бюджета и ожидаемого результата. Такими вариантами оказались: снижение процентной ставки по ипотеке, так как данная мера позволит расширить категорию населения способную позволить себе ипотечное кредитование, поспособствует поддержанию и развитию банковской системы и характеризуется относительно низкими затратами со стороны государства, необходимостью изменения законодательства, но наибольшей эффективностью; а также застройка ветхого и аварийного жилья, так как данная мера предполагает только изменение законодательства в виде предоставления льгот застройщикам в целях их заинтересованности, а также замену устаревшего жилищного фонда – наличие результата в двух направлениях при отсутствии затрат со стороны государства.

Рекомендации, предложенные в данной работе, могут быть использованы в практической деятельности муниципальных органов, а также при разработке государственных программ повышения доступности жилья.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Басаргин А. Ф. Система управления социальным жильем. Опыт Великобритании / А. Ф. Басаргин. — Москва : Экономика, 2010. — 120 с.
2. Государственная и муниципальная социальная политика : курс лекций / А. В. Кашепов [и др.]. — Москва : КноРус, 2011. — 64 с.
3. Шодонере Ж. Основные участники современного градостроительного процесса во Франции / Ж. Шодонере. — Москва : Юрайт, 2011. — 159 с.
4. Акимкин Н. А. Модели формирования структуры активов закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости: дис. ... канд. экономических наук : 08.00.13 / Акимкин Никита Александрович. — Москва, 2010. — 148с.
5. Астафьев С. А. Механизм государственно-общественного регулирования в жилищной сфере : дис. ... д-р экон. наук : 08.00.05 / Астафьев Сергей Александрович. — Иркутск, 2016. — 361 с.
6. Синякова Е. В. Разработка социально-адресного механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье: автореф. дис. ... канд. экономических наук : 08.00.05 / Синякова Елена Викторовна. — Екатеринбург, 2018. — 173 с.
7. Синякова, Е. В. Разработка социально-адресного механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье: автореф. дис. ... канд. экономических наук : 08.00.05 / Синякова Елена Викторовна. — Екатеринбург, 2018. — 24 с.
8. NAUKA-RASTUDENT.RU: электронный научно-практический журнал [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://nauka-rastudent.ru>
9. База данных ЕМИСС [электронный ресурс] - режим доступа: <http://fedstat.ru>
10. Важное на рынке недвижимости – MoneyInformer [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://www.moneyinformer.ru>

11. Единый портал Федеральной службы по труду и занятости [Электронный ресурс] – режим доступа: <https://www.rostrud.ru/>
12. Журнал «Научный вестник: финансы, банки, инвестиции» [Электронный ресурс] – режим доступа: <https://elibrary.ru>
13. Журнал «Сибирская финансовая школа» [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://journal.safbd.ru>
14. Интернет журнал «MARKET JOURNAL» [Электронный ресурс] - режим доступа: <http://www.market-journal.com>
15. Информационный портал «Недвижимость и Строительство» [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://www.yar-.ru>
16. Информационный портал «Строительство и финансы» [Электронный ресурс] - режим доступа : <http://www.sif.ru>
17. Издательство «Креативная экономика» [Электронный ресурс] – режим доступа: <https://creativeconomy.ru>
18. КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: <http://www.consultant.ru>.
19. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru>
20. Независимый отраслевой центр «О.К.Н.А. Маркетинг» [Электронный ресурс] – режим доступа: <https://www.oknamedia.ru>
21. Управление Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю, Республике Хакасия и Республике Тыва [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://www.krasstat.gks.ru>
22. Портал госпрограмм РФ [Электронный ресурс] – режим доступа: <https://programs.gov.ru>
23. Портал недвижимости Domik.ua [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://www.domik.net/.1>.
24. Рейтинговое агентство «РИА Рейтинг» [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://riarating.ru>

25. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://www.gks.ru>
26. Финансовый портал «Финансист» [Электронный ресурс] – режим доступа: <https://finansist-kras.ru>
27. Экономические нормы [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://www.justeconomic.ru>
28. Электронная газета «Newslab.ru» [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://newslab.ru>
29. Электронная газета «Век» [Электронный ресурс] – режим доступа: <https://wek.ru>
30. Эксперт Online [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://expert.ru>

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Таблица А.1 - Среднедушевые денежные доходы населения, руб.[25]

Субъект РФ	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Место в РФ, 2016 г.
Российская Федерация	8088	18958	20780	23221	25928	27766	30467	30744	
Центральный ФО	10902	24645	27089	30006	33467	34970	38767	39365	1
Белгородская область	5276	16993	18800	21659	23735	25372	28331	29579	22
Брянская область	4788	13358	15348	17469	20152	22039	25362	25336	42
Владимирская область	4107	12956	14312	16229	18796	20569	23729	22853	58
Воронежская область	5398	13883	15909	18948	22056	25505	29922	29569	23
Ивановская область	3480	11124	13006	16015	18123	20409	22556	23679	54
Калужская область	5343	15477	17557	20742	23182	24984	27703	28592	24
Костромская область	4985	13315	14574	15867	17575	19320	22442	23970	50
Курская область	5218	14685	16387	18866	20809	23188	25801	25815	39
Липецкая область	5591	15936	16811	19829	22222	25263	27665	28455	25
Московская область	7445	22641	25605	30572	32739	34948	37702	40509	10
Орловская область	4857	13115	14824	16827	18262	19981	22829	23237	57
Рязанская область	4775	13886	14788	17652	19828	21988	24226	24574	47
Смоленская область	5483	14546	15969	18305	19982	21788	24757	24469	48
Тамбовская область	5292	13631	15151	17449	19834	22377	25089	26169	37
Тверская область	5606	13873	14943	17282	19106	20602	23454	23883	51
Тульская область	4988	15349	16975	19340	20903	23040	26290	27417	32
Ярославская область	6321	14491	15509	18605	21127	23876	27363	27819	31
г. Москва	24014	44051	47319	48935	54869	54504	59850	59203	4
Северо-Западный ФО	8996	19837	21184	23422	26167	28580	32329	33212	3
Республика Карелия	7278	16046	17543	20058	21494	22939	25717	25744	40
Республика Коми	11452	22260	23925	27040	29335	30844	32545	31527	18
НенецкийАО	21502	52270	54632	62323	66276	66491	70871	69956	1
Архангельская область	-	-	-	-	24775	28033	31114	31043	19
Вологодская область	6345	14115	15638	18248	20513	22801	25582	27344	33
Калининградская область	6481	16040	16880	19456	20642	23117	25875	25903	38
Ленинградская область	5687	14798	15932	17967	20161	20932	24747	27157	34
Мурманская область	10624	24047	25303	28932	32912	34149	36848	36115	13
Новгородская область	5476	15599	16981	19547	21392	23703	25773	25252	43
Псковская область	4927	12798	14185	16294	17804	19500	21710	22095	66
г. Санкт-Петербург	12264	24824	26069	27834	31407	34724	39935	41165	8
Южный ФО	5757	15114	16584	18864	21842	24328	27008	26308	5
Республика Адыгея	3893	12279	14272	17071	18512	22054	22646	23600	55
Республика Калмыкия	2392	7774	8829	10190	11311	12398	14230	14569	84
Республика Крым	-	-	-	-	-	-	15658	18071	78
Краснодарский край	5545	16892	18796	21686	25777	28788	31375	32785	15
Астраханская область	5636	14697	16032	17789	19777	22169	24057	22760	61
Волгоградская область	5908	13775	14519	16011	17590	19056	21719	20739	73
Ростовская область	6360	14647	16010	18107	20995	23355	26558	27104	35
г. Севастополь	-	-	-	-	-	-	17882	24937	46
Северо-Кавказский ФО	4537	13253	15050	17167	18900	20693	23024	23431	8

Окончание таблицы А.1

Субъект РФ	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Место в РФ, 2016 г.
Республика Дагестан	4388	15678	18278	20730	21717	23423	26738	28287	27
Республика Ингушетия	2737	9630	11562	12322	13821	14346	14713	15000	83
Кабардино-Балкарская Республика	4190	11290	12636	13717	15297	16619	19102	19826	75
Карачаево-Черкесская Республика	4084	10878	11742	13388	14664	16109	17268	16867	82
Республика Северная Осетия – Алания	4669	13193	13757	16165	17788	19820	22003	22231	65
Чеченская Республика	-	11982	14026	15274	17188	19788	22917	22817	60
Ставропольский край	5117	13016	14440	17088	19768	21590	22969	22440	63
Приволжский ФО	6229	15840	17282	19663	21864	24020	26287	25737	6
Республика Башкортостан	6887	17499	19030	21267	23892	25971	27730	28125	28
Республика Марий Эл	3376	10336	11328	12532	14517	16374	18513	18671	77
Республика Мордовия	4103	11294	11948	13081	14433	16134	17855	17695	81
Республика Татарстан	7383	18424	20223	24004	26161	29830	32155	32609	16
Удмуртская Республика	4657	12984	14452	16694	18660	21197	24454	23878	52
Чувашская Республика	3959	11066	12083	13759	15264	16681	18289	17872	79
Пермский край	8273	19834	21307	23329	26054	28315	32043	28400	26
Кировская область	4644	13331	14675	16733	18012	20329	22149	21301	70
Нижегородская область	6057	16477	18337	21732	24503	27930	30839	30598	20
Оренбургская область	5122	13557	14892	16542	18628	20724	22954	22028	67
Пензенская область	4355	12920	14171	15924	17815	19601	21819	21825	68
Самарская область	9264	20223	21756	24696	26865	26062	27739	26795	36
Саратовская область	5056	12147	13097	14280	16035	17941	20075	19406	76
Ульяновская область	4576	13132	14312	16375	18580	21541	22779	22481	62
Уральский ФО	9581	21832	23908	26304	28994	30494	32880	32565	4
Курганская область	4800	13499	14353	16129	17583	18850	20581	20443	74
Свердловская область	9022	22194	24893	27852	31013	32157	34805	35159	14
Челябинская область	6554	16821	18460	19816	21888	23157	24578	23466	56
Сибирский ФО	6731	15007	16568	18474	20454	21490	23569	23720	7
Республика Алтай	4381	13536	13837	14283	14752	17134	18254	17827	80
Республика Бурятия	6027	14271	15715	17688	20785	22326	25480	25165	45
Республика Тыва	4162	10160	10963	12014	13472	14083	15246	14107	85
Республика Хакасия	5177	12806	14223	16012	17876	18385	20789	21191	72
Алтайский край	4640	11029	12500	13617	15979	18434	20985	21485	69
Забайкальский край	5908	14205	15969	17546	19886	20520	22980	22846	59
Красноярский край	7790	18262	20145	22524	24922	24806	27102	28030	29
Иркутская область	7119	15110	16017	17820	19425	20224	22445	22268	64
Кемеровская область	7889	15341	16666	18511	19697	20193	21827	21256	71
Новосибирская область	6639	16276	18244	20728	22597	23110	24176	25401	41
Омская область	6969	15199	17248	19495	21364	24060	25839	25245	44
Томская область	8142	15070	16516	18027	20430	21549	24846	24325	49
Дальневосточный ФО	8989	20807	22870	25504	28929	31974	36275	36414	2
Республика Саха	11350	23088	25617	28701	31528	34205	37805	38933	11
Камчатский край	11167	27010	28965	31764	35371	37030	41029	41054	9
Приморский край	7163	17298	19160	21679	24343	28340	32983	32446	17
Хабаровский край	9654	22479	23766	25689	29382	31703	36621	37461	12
Амурская область	5988	14323	17790	21800	24671	26765	30197	29653	21
Магаданская область	11167	27801	30452	36620	42463	45846	50173	50753	5
Сахалинская область	12640	30727	32268	32721	39971	44690	49585	49599	6
Еврейская АО	6406	15348	16525	18450	20417	21935	24427	23718	53
Чукотский АО	19669	38147	43049	48533	52695	57310	61640	63909	3

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Таблица Б.1 - Стоимость м² жилья по субъектам России в 2018 году [25]

Регион	Средняя стоимость 1 м ² жилья, руб.
Белгородская область	38,037
Брянская область	30,412
Владимирская область	34,97
Воронежская область	33,411
Ивановская область	32,529
Калужская область	39,589
Костромская область	31,222
Курская область	29,729
Липецкая область	33,106
Московская область	57,748
Орловская область	30,465
Рязанская область	35,646
Смоленская область	32,893
Тамбовская область	32,522
Тверская область	39,785
Тульская область	36,651
Ярославская область	40,103
г. Москва	91,67
Республика Карелия	40,145
Республика Коми	43,861
Архангельская область	47,036
Вологодская область	35,375
Калининградская область	38,607
Ленинградская область	45,685
Мурманская область	43,462
Новгородская область	36,346
Псковская область	34,924
Ненецкий автономный округ	60,166
г. Санкт-Петербург	67,221
Республика Адыгея	28,079
Республика Калмыкия	28,473
Республика Крым	40,851
Краснодарский край	39,187
Астраханская область	31,492
Волгоградская область	32,966
Ростовская область	39,701
г. Севастополь	41,915
Республика Дагестан	29,665
Республика Ингушетия	28,883
Кабардино-Балкарская Республика	28,381
Карачаево-Черкесская Республика	34,092
Республика Северная Осетия – Алания	31,58
Чеченская Республика	34,564
Ставропольский край	29,239
Республика Башкортостан	39,03
Республика Марий Эл	32,557
Республика Мордовия	35,387
Республика Татарстан	39,621
Удмуртская Республика	37,469
Чувашская Республика – Чувашия	32,197

Окончание таблицы Б.1

Регион	Средняя стоимость 1 м ² жилья, руб.
Пермский край	38,324
Кировская область	34,876
Нижегородская область	46,774
Оренбургская область	32,554
Пензенская область	33,115
Самарская область	36,674
Саратовская область	30
Ульяновская область	32,698
Курганская область	30,664
Свердловская область	43,838
Тюменская область	43,049
Челябинская область	31,725
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	46,682
Ямало-Ненецкий автономный округ	52,996
Республика Алтай	33,845
Республика Бурятия	35,347
Республика Тыва	38,392
Республика Хакасия	34,096
Алтайский край	32,202
Забайкальский край	36,951
Красноярский край	42,174
Иркутская область	37,914
Кемеровская область	33,057
Новосибирская область	43,332
Омская область	36,076
Томская область	40,568
Республика Саха (Якутия)	52,94
Камчатский край	49,403
Приморский край	53,107
Хабаровский край	50,698
Амурская область	45,418
Магаданская область	46,765
Сахалинская область	62,951
Еврейская автономная область	34,714
Чукотский автономный округ	37,335

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Таблица В.1 - Рейтинг регионов по доступности покупки семьями жилья в ипотеку [24]

Место в 2017 г.	Субъект РФ	Доля семей, для которых доступна покупка квартиры в ипотеку в 2017 г., %	Доля семей, для которых была доступна покупка квартиры в ипотеку в 2015 г., %
	Российская Федерация	25,8	13,9
1	Ямало-Ненецкий автономный округ	66,3	49,3
2	Чукотский автономный округ	56,1	н/д
3	Ханты-Мансийский автономный	53,8	37,3
4	Магаданская область	52,6	35
5	Мурманская область	43,7	28,6
6	Ненецкий автономный округ	39,2	24
7	Камчатский край	37,1	28,8
8	Красноярский край	37,1	24,4
9	Кемеровская область	37	23
10	Иркутская область	36,8	26,6
11	Вологодская область	35,6	20,9
12	Московская область	35,4	13,2
13	Тюменская область	34,1	21,2
14	Ленинградская область	33,9	25,2
15	Челябинская область	33,8	20,8
16	Республика Коми	33,4	26,7
17	Пермский край	32	22,6
18	Республика Хакасия	31	15,3
19	Архангельская область	30,2	13,6
20	Сахалинская область	30	23,5
21	Рязанская область	29,7	14,4
22	Калужская область	29,6	16,4
23	Хабаровский край	29,6	18,3
24	Томская область	29,5	20
25	г. Санкт-Петербург	29,4	17,4
26	Республика Саха (Якутия)	29,4	18,9
27	Республика Карелия	29,2	14,7
28	Еврейская автономная область	29,2	18,8
29	Амурская область	28,9	17,9
30	Республика Бурятия	28,9	17
31	Новгородская область	28,6	13,2
32	Самарская область	28,1	13,8
33	Липецкая область	27,6	14,3
34	Тульская область	26,5	14,1
35	Ярославская область	26,2	12,8
36	Омская область	26,1	14,7
37	Оренбургская область	25,6	15,3
38	Удмуртская Республика	25,3	13,3
39	Свердловская область	25,3	15,5
40	Вологодская область	24,9	15,9
41	Курская область	24,8	12
42	Белгородская область	24,7	11,9
43	Забайкальский край	24,3	16,6
44	Калининградская область	24,1	15,2
45	Саратовская область	24	12,4
46	Курганская область	23,9	11,7

Окончание таблицы В.1

Место в 2017 г.	Субъект РФ	Доля семей, для которых доступна покупка квартиры в ипотеку в 2017 г., %	Доля семей, для которых была доступна покупка квартиры в ипотеку в 2015 г., %
47	Воронежская область	23,8	12,7
48	Костромская область	23,8	12,2
49	Смоленская область	23,7	13,5
50	Новосибирская область	23,6	13,4
51	Астраханская область	23,5	16,1
52	Ставропольский край	23	16
53	Владимирская область	23	12
54	Кировская область	22,8	10,8
55	Тверская область	22,6	10,6
56	Республика Башкортостан	22,3	11,4
57	г. Москва	22,1	11,4
58	Республика Татарстан	22	10,3
59	Республика Мордовия	21,8	7,3
60	Брянская область	20,9	15
61	Тамбовская область	20,8	10,2
62	Орловская область	20,6	11,4
63	Ульяновская область	20,4	10,6
64	Пензенская область	20,4	11,6
65	Нижегородская область	20,4	9,4
66	Республика Марий Эл	20	8,6
67	Чувашская Республика	19,5	10,2
68	Алтайский край	18,4	8,6
69	Приморский край	18,2	9,4
70	Ростовская область	17,9	9,7
71	Республика Адыгея	17,8	11,5
72	Краснодарский край	17	10,3
73	Ивановская область	16,5	7,4
74	Псковская область	16,2	10,9
75	Республика Алтай	15,8	10,1
76	Республика Тыва	14,3	7,6
77	Республика Калмыкия	13,8	7,7
78	Республика Северная Осетия – Алания	13,1	10
79	Кабардино-Балкарская Республика	10,6	9,4
80	Карачаево-Черкесская Республика	10,6	7,2
81	Севастополь	9	н/д
82	Республика Крым	9	н/д
83	Республика Ингушетия	8,4	6
84	Республика Дагестан	7	5

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Таблица Г.1 - Рейтинг регионов по доступности приобретения жилья [24]

Место в РФ	Регион РФ	Минимальное количество лет, необходимых семье с одним ребенком, чтобы накопить на квартиру		Средняя стоимость типовой квартиры площадью 54 м ² в 2018 г., млн. руб.
		2018	2017	
	Российская Федерация	3,8	4,2	2,7
1	Магаданская область	1,3	1,9	2,3
2	Ямало-Ненецкий автономный округ	1,5	1,5	3
3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	2,1	2	2,9
4	Мурманская область	2,6	2,8	2,4
5	Камчатский край	3	3,5	3,2
6	Ненецкий автономный округ	3,1	3,4	3,6
7	Челябинская область	3,5	4,1	1,8
8	Красноярский край	3,6	3,8	2,3
9	Республика Коми	3,6	4,4	2,7
10	Кемеровская область	3,7	4,2	1,9
11	Томская область	3,8	4,8	2,3
12	Иркутская область	3,8	3,9	2,3
13	г. Санкт-Петербург	3,8	4,5	4,6
14	Республика Карелия	3,9	5,4	1,8
15	Тюменская область	4	4,2	2,8
16	Сахалинская область	4	4,1	5,2
17	Республика Хакасия	4,1	4,6	2,2
18	Московская область	4,2	4,3	3,4
19	Вологодская область	4,2	4,9	1,9
20	Ленинградская область	4,2	5,1	2,7
21	Рязанская область	4,3	5	1,9
22	Самарская область	4,5	5,3	2,1
23	Омская область	4,5	5	2,1
24	Пермский край	4,6	4,6	2,2
25	Калужская область	4,7	5,4	2,5
26	Астраханская область	4,7	5,5	1,9
27	Ярославская область	4,7	5,6	2,2
28	Архангельская область	4,8	5,6	3
29	Липецкая область	4,9	5,8	2,1
30	Республика Саха (Якутия)	4,9	4,8	3,6
31	Еврейская автономная область	4,9	6,2	2
32	Новгородская область	5	5,9	1,9
33	Республика Бурятия	5	5	2,2
34	Хабаровский край	5,1	5,3	3,2
35	Амурская область	5,1	6,8	2,7
36	Волгоградская область	5,1	6,1	1,9
37	г. Москва	5,2	5,5	8,2
38	Курская область	5,2	6	2
39	Оренбургская область	5,3	6	2
40	Ставропольский край	5,3	5,5	2
41	Удмуртская Республика	5,3	6	2,2
42	Тульская область	5,5	6,1	2,6
43	Белгородская область	5,5	6,4	2,5
44	Чувашская республика	5,5	7,4	1,7
45	Воронежская область	5,5	6	2,4

Окончание таблицы Г.1

Место в РФ	Регион РФ	Минимальное количество лет, необходимых семье с одним ребенком, чтобы накопить на квартиру		Средняя стоимость типовой квартиры площадью 54 м ² в 2018 г., млн. руб.
		2018	2017	
46	Забайкальский край	5,6	5,9	2,6
47	Костромская область	5,6	7,1	1,6
48	Орловская область	5,7	6,8	1,7
49	Новосибирская область	5,7	7	2,7
50	Пензенская область	5,8	6,5	2
51	Саратовская область	5,8	6,7	1,8
52	Калининградская область	5,8	6,4	2,6
53	Свердловская область	5,8	6,1	3
54	Республика Татарстан	5,8	6	3,1
55	Смоленская область	5,9	7,4	1,8
56	Тамбовская область	6	7,5	1,8
57	Республика Марий Эл	6	7,8	1,9
58	Владимирская область	6,1	6,9	2,3
59	Брянская область	6,2	8	1,7
60	Республика Башкортостан	6,2	6,9	2,8
61	Курганская область	6,4	7,6	1,7
62	Республика Мордовия	6,5	6,7	2,1
63	Нижегородская область	6,9	8,1	3,1
64	Ульяновская область	6,9	8	2,2
65	Кировская область	7	9	2
66	Тверская область	7,3	8,5	2,3
67	Краснодарский край	7,3	8,3	3
68	Республика Адыгея	7,6	7,5	2
69	Ростовская область	7,7	8,9	2,7
70	Республика Алтай	7,9	8,8	2,2
71	Республика Тыва	7,9	7,6	3,1
72	Республика Калмыкия	8,2	9,6	2
73	Республика Северная Осетия – Алания	8,3	10,2	2,2
74	Приморский край	8,9	10,1	4,3
75	Ивановская область	8,9	10	2
76	Республика Ингушетия	9,1	9,7	1,8
77	Алтайский край	9,8	10,5	2,2
78	Псковская область	10	13	1,9
79	Карачаево-Черкесская Республика	10,1	11,8	2,2
80	Чеченская Республика	11,5	10,2	2,3
81	Республика Крым	11,6	11	3,2
82	г. Севастополь	12,4	13,3	3,5
83	Кабардино-Балкарская Республика	12,8	16,8	1,7
84	Республика Дагестан	13,7	16,7	2,5

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Таблица Д.1 - Ввод в действие жилья по муниципальным округам
Красноярского края [21]

Муниципальный район	Ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования, м ² общей площади			Ввод в действие индивидуальных жилых домов на территории муниципального образования, м ² общей площади		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Абанский муниципальный район	1422,4	2497	1569	1422,4	2497	1569
Ачинский муниципальный район	8104	6674	5139	8104	6674	5139
Балахтинский муниципальный район	5244	3893	3831	4437	3485	2428
Березовский муниципальный район	34341	17071	21662	30927	16392	19573
Бирилюсский муниципальный район	1369,4	1838,9	1965	638,4	1124,9	379
Боготольский муниципальный район	2355	1818,8	1323	2123	1586,8	1323
Богучанский муниципальный район	9756	39475	4536	9756	6746	4536
Большемуртинский муниципальный район	4013,3	1734	1607	4013,3	1734	1607
Большеулуйский муниципальный район	2122	2450	2480	2122	2291	2480
Дзержинский муниципальный район	2272	2039	2114	2272	2039	2114
Емельяновский муниципальный район	111557,9	71687,4	67805	100915,6	64329,4	55241
Енисейский муниципальный район	6973,66	6271,8	1935	5126,2	3554,2	1935
Ермаковский муниципальный район	7891	3802,77	3142	7891	3802,77	3142
Идринский муниципальный район	1727	1441,4	1030	1727	1441,4	1030
Иланский муниципальный район	3698	3609	2025	2612	2509,2	2025
Ирбейский муниципальный район	3634	3112,6	2138	3634	3112,6	2138
Казачинский муниципальный район	1783	1611,6	2070	1783	1611,6	2070
Канский муниципальный район	2165	1592,6	2135	2165	1454,6	2135
Каратузский муниципальный район	3248	2226	2339	3248	2226	2339
Кежемский муниципальный район	4943	2447	3323	4943	2447	3323
Козульский муниципальный район	1943	3126,1	2566	1943	3126,1	2566
Краснотуранский муниципальный район	3571	1724,1	2148	3571	1600,1	1651
Курагинский муниципальный район	16572	9235	13107	14444	9235	13107
Манский муниципальный район	5996,8	4787,6	2188	5996,8	4787,6	2188
Минусинский муниципальный район	14131	9422	9330	13540	8039	9330
Мотыгинский муниципальный район	5850	4497	1476	1203	919	722
Назаровский муниципальный район	2054,2	2071	1739	1620	1882	1542
Нижнеингашский муниципальный район	3923	3426	2970	3923	2762	2467
Новоселовский муниципальный район	1864,9	2282	1485	1620,4	1323,8	1485
Партизанский муниципальный район	2209	1405	853	2209	1405	853
Пировский муниципальный район	959	810	1380	959	810	1380
Рыбинский муниципальный район	1648	6040,8	906	1648	1874,4	906
Саянский муниципальный район	397,5	727,5	543	397,5	727,5	543

Окончание таблицы Д.1

Муниципальный район	Ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования, м ² общей площади			Ввод в действие индивидуальных жилых домов на территории муниципального образования, м ² общей площади		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Северо-Енисейский муниципальный район	2224	4487	4288	157	326	483
Сухобузимский муниципальный район	5430	3487,5	3734	5430	3487,5	3734
Тасеевский муниципальный район	2086,7	750,6	407	1594,2	750,6	407
Туруханский муниципальный район	2137	926	1095	2137	926	1095
Тюхтетский муниципальный район	850	258,1	1013	850	258,1	1013
Ужурский муниципальный район	6009	3127	3167	2332,6	1925,5	3167
Уярский муниципальный район	4144	5425	5308	4144	2400	1309
Шарыповский муниципальный район	5237,8	3511	6648	5237,8	3511	6598
Шушенский муниципальный район	11169,5	8869,7	7677	9733,8	6254,1	7677
Эвенкийский муниципальный район	1993	3179	5254	1820	2541	2543
Таймырский Долгано-Ненецкий муниципальный район	3020	1577	3059	130	823,5	349
город Красноярск	707816	922350,86	676907	52012	23577	21721
город Ачинск	32092	37145	20184	12431	8877	9756
город Боготол	7569	10159	2799	2611	2557	2799
город Бородино	3692	2113	2130	2555	2113	2130
город Дивногорск	14274	14415	5952	9587	4720	3277
город Енисейск	8604	2566	3171,6	3607,4	2566	3171,6
город Канск	19053	22742	17699	10540	6231	7954
город Лесосибирск	9982	19571	20933	6519	7493	9593
город Минусинск	64528	34887	20560	46317	20223	16790
город Назарово	6324,1	1954	3340	6324,1	1954	3340
город Норильск	1434	-	-	1949,4	1976	3127
город Сосновоборск	75353	22095	29097	3900	2636	3575

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

Таблица Е.1 - Доступность аренды жилья в регионах России в 2018 году, %

Субъект РФ	Доля семей имеющих возможность арендовать квартиру
Ямало-Ненецкий АО	53,9
Ханты-Мансийский АО	52,6
г. Санкт-Петербург	51
Кемеровская область	49,6
Ленинградская область	49
Мурманская область	47,5
Иркутская область	46,6
Чукотский АО	46,3
Тюменская область	43,3
Республика Коми	42,1
Магаданская область	41,9
Архангельская область	41,7
Красноярский край	41,5
Москва	41,5
Камчатский край	41,6
Ненецкий автономный округ	40,6
Республика Хакасия	40,5
Челябинская область	40,4
Амурская область	40,4
Сахалинская область	40,3

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования
Кафедра социально-экономического планирования

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

Е. В. Зандер

подпись

инициалы, фамилия

«ЕВ»

06

2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.04 – «Государственное и муниципальное управление»
38.03.04.11 – «Региональное управление»

Совершенствование механизмов повышения доступности жилья

Руководитель

Ш 5.07.19
подпись, дата

доцент, канд. экон. наук

Н. Г. Шишацкий

Выпускник

М 5.07.19
подпись, дата

Е. Д. Милешкина

Красноярск 2019