

Министерство образования и науки Российской Федерации
Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
**«Владимирский государственный университет
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»**

**Н.В. АНДРЕЕВА
И.В. СЕРЕДА
Л.А. ТРУБНИКОВ**

ИННОВАЦИИ В РАЗВИТИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНЕ

Монография

Под редакцией профессора Н.В. Андреевой

Владимир 2011

УДК 332.834.3/6
ББК 55.315.441.2
И 66

Рецензенты:

Заслуженный строитель, академик МАИ и ЭС, исполнительный директор объединения проектировщиков Владимирской области, председатель координационного совета саморегулирующихся организаций центрального федерального округа,
доктор экономических наук, профессор
Б.В. Генералов

Действительный член МАИ и ЭС,
доктор экономических наук, профессор
Ю.А. Дмитриев

Печатается по решению редакционного совета
Владимирского государственного университета

Андреева, Н. В.

И 66 Инновации в развитии жилищного строительства в регионе : монография / Н.В. Андреева, И.В. Середина, Л.А. Трубников; под ред. проф. Н.В. Андреевой; Владим. гос. ун-т. – Владимир : Изд-во Владим. гос. ун-та, 2011. – 157 с. – ISBN 978-5-9984-0134-3.

Рассматриваются современные проблемы инновационного развития малоэтажного жилищного строительства. Представлены теоретические основы развития жилищного строительства, его нормативно-правовая и законодательная базы. Рассмотрены проблемы жилищного строительства в России и за рубежом в развитых капиталистических странах, дается технико-экономическое обоснование целесообразности малоэтажного жилищного строительства, рассматриваются факторы, влияющие на развитие малоэтажного жилищного строительства. Выполнен сравнительный анализ прогнозов развития малоэтажного жилищного строительства с учетом влияния различных факторов.

Рассмотрены механизмы обеспечения населения жильем посредством системы ипотечного жилищного кредитования. Выполнен анализ развития системы ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области, предложена модель развития ипотечного жилищного кредитования и разработаны мероприятия, направленные на развитие ипотечного жилищного кредитования.

В книге использованы официальные материалы по вопросам развития инноваций в малоэтажное жилищное строительство с учетом развития на федеральном, региональном и муниципальном уровнях с авторскими комментариями.

Монография предназначена для руководителей организаций и служб, специалистов, занимающихся вопросами инновационного развития малоэтажного жилищного строительства, ученых, экономистов, преподавателей, аспирантов, студентов всех форм обучения экономических и строительных вузов и факультетов.

Рекомендовано для формирования профессиональных компетенций в соответствии с ФГОС 3-го поколения.

Табл. 33. Ил. 52. Библиогр. : 73 назв.

ISBN 978-5-9984-0134-3

УДК 332.834.3/6
ББК 55.315.441.2
© Владимирский государственный университет, 2011

ОГЛАВЛЕНИЕ

От авторов	5	
Введение	6	
 Раздел 1. Инновационно-структурная характеристика развития малоэтажного жилищного строительства		
 Глава 1. Особенности развития малоэтажного жилищного строительства в Российской Федерации		7
1.1. Законодательная и нормативно-правовая база в вопросах жилищного строительства	7	
1.2. Проблемы жилищного строительства в Российской Федерации	13	
1.3. Методы планирования и прогнозирования, применяемые в жилищном строительстве	24	
Выводы по первой главе	31	
 Глава 2. Анализ развития малоэтажного жилищного строительства в России и во Владимирской области		33
2.1. Особенности развития малоэтажного жилищного строительства	33	
2.2. Техничко-экономическое обоснование целесообразности малоэтажного жилищного строительства	36	
2.3. Влияние факторов на развитие малоэтажного жилищного строительства	45	
2.4. Инновации в малоэтажном жилищном строительстве	51	
Выводы по второй главе	57	
 Глава 3. Перспективные пути развития малоэтажного жилищного строительства за счет внедрения инновационных технологий во Владимирской области		60
3.1. Прогноз развития малоэтажного жилищного строительства в регионе по данным областной администрации	60	
3.2. Прогноз развития малоэтажного жилищного строительства с учетом влияния различных факторов	65	
Выводы по третьей главе	69	
Итоги первого раздела	70	

Раздел 2. Инновационно-структурная характеристика формирования системы ипотечного жилищного кредитования

Глава 4. Теоретические и методические основы развития малоэтажного жилищного строительства	77
4.1. Теоретические основы и нормативно-правовое регулирование жилищного строительства в Российской Федерации и во Владимирской области.....	77
4.2. Механизмы обеспечения развития малоэтажного жилищного строительства в Российской Федерации.....	84
4.3. Формирование проблем развития малоэтажного жилищного строительства через системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.....	90
Выводы по четвертой главе.....	97
Глава 5. Анализ показателей развития ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области	100
5.1. Особенности ипотечного жилищного кредитования в странах Европы.....	100
5.2. Анализ развития ипотечного жилищного кредитования в России.....	109
5.3. Функционирование системы ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области.....	119
Выводы по пятой главе.....	128
Глава 6. Совершенствование системы ипотечного жилищного кредитования малоэтажного жилищного строительства во Владимирской области	131
6.1. Система мероприятий, направленных на развитие ипотечного кредитования и на решение жилищных проблем во Владимирской области.....	131
6.2. Модель развития ипотечного кредитования малоэтажного жилищного строительства в регионе.....	136
Выводы по шестой главе.....	140
Итоги второго раздела.....	142
Заключение.....	147
Библиографический список.....	152

ОТ АВТОРОВ

Переход нашей страны к экономике рыночного типа и мировой экономической кризис обострили проблемы в производственной и социальной сферах, связанных с недофинансированием содержания, модернизацией основных фондов, строительством жилья, инвестированием социальной и коммунальной сфер.

Износ основных фондов в некоторых отраслях экономики составил 60 – 70 %. Увеличилась доля ветхого и аварийного жилья. Эти процессы затронули и строительную отрасль, которая обеспечивает развитие 70 % отраслей национальной экономики. Поэтому успешное функционирование строительной отрасли обеспечивает инновационное развитие на микро-, мезо- и макроуровнях всех сфер развития экономики.

Основные проблемы связаны с выработкой механизмов, позволяющих обеспечивать окупаемость инвестиций и удовлетворять спрос населения в жилье, объектах социально-культурного назначения.

Данное исследование посвящено решению проблем малоэтажного жилищного строительства и предлагает различные механизмы реализации инноваций в строительной отрасли.

Работа состоит из двух разделов, включающих в себя главы, которые содержат описание существующих проблем и предлагают пути решения их.

Данное исследование адресовано студентам, аспирантам, преподавателям, слушателям системы повышения квалификации, а также руководителям и специалистам, интересующимся проблемами внедрения инноваций в жилищное строительство, желающим повысить квалификацию и углубить свои знания.

Предлагаемая читателю книга, как и любое издание, не предполагает ответы на все вопросы по затронутой проблематике.

Все отзывы, замечания и предложения по материалам книги будут приняты с благодарностью. Их можно отправить по адресу: eup @ vlsu.ru.

ВВЕДЕНИЕ

Проблема изыскания новых подходов для выявления и обоснования резервов роста жилищного строительства и его качественных параметров привлекает внимание многих ученых и специалистов. Опубликован ряд научных работ, связанных с поисками возможностей развития инвестиционно-строительной деятельности в рыночных условиях хозяйствования, особенно в сфере строительства нового и реконструкции устаревшего жилого фонда.

Существенный вклад в эти исследования внесли ученые-экономисты С.И. Абрамов, А.Н. Асаул, О.А. Доничев, Б.С. Бушуев, Б.В. Генералов, П.Г. Грабовый, Ю.Я. Данилов, М.И. Каменецкий, Н.Ф. Костецкий, Ю.П. Панибратов, Е.П. Панкратов, И.А. Рахман, В.П. Стороженко, А.Т. Спицын и другие. Следует отметить вклад специалистов в области градостроительства, таких как С.Н. Булгаков, Н.П. Кошман, С.И. Круглик.

Во всех работах названных авторов обозначены ключевые проблемы, связанные с решением задачи обеспечения населения доступным жильем, однако многие авторы рассматривают эту проблему лишь концептуально, не предлагая конкретных подходов ее разрешения. Поэтому возникает объективная необходимость исследовать проблему формирования инвестиционной политики в области малоэтажного домостроения, обозначить проблемные моменты и приоритеты ее формирования, а также разработать предложения по выработке стратегии обеспечения населения страны доступным и комфортным жильем через создание и развитие индустрии малоэтажного домостроения.

Раздел 1. Инновационно-структурная характеристика развития малоэтажного жилищного строительства

Глава 1. ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1.1. Законодательная и нормативно-правовая база в вопросах жилищного строительства

В последние годы почти половина объемов ввода нового жилого фонда обеспечивается за счет малоэтажной застройки. Относительно низкая стоимость квадратного метра жилья стимулирует масштабное малоэтажное жилищное строительство. Доля индивидуального домостроения в общем объеме ввода жилья за первое полугодие 2010 г. в стране составила, по данным Росстата, 56 %. Самые актуальные вопросы малоэтажного строительства – формирование законодательной базы развития малоэтажного строительства, активизация государственного и негосударственного спроса, содействие созданию инфраструктуры в рамках проектов комплексного освоения территорий, снижение себестоимости жилья за счет внедрения инновационных технологий.

Законодательно-правовая база руководствуется в первую очередь основным законом Российской Федерации – Конституцией РФ. В частности, в ст. 40 говорится, что каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Малоимущим, иным, указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных программ¹.

¹ Конституция Российской Федерации: (принята всенародным голосованием 23 дек. 1993 г.: в ред. от 30 дек. 2008 г. № 6-ФКЗ и № 7-ФКЗ).

Острота проблем в жилищной сфере и важность их решения для социально-экономического развития Российской Федерации требуют реализации комплекса мер в рамках приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России".

В целях комплексного решения проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающих доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем, Правительство Российской Федерации утвердило федеральную целевую программу "Жилище" на 2002 - 2010 г., включив в ее состав федеральную целевую программу "Государственные жилищные сертификаты", утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 20 января 1998 г. № 71².

В ходе реализации Государственной целевой программы "Жилище", одобренной постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 г. № 595, Основных направлений нового этапа реализации Государственной целевой программы "Жилище", одобренных Указом Президента Российской Федерации от 29 марта 1996 г. № 431, и первого этапа федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 – 2010 гг. (далее - Программа) были созданы правовые и организационные основы государственной жилищной политики, определены ее приоритетные направления и отработаны механизмы реализации.

Новые правовые условия создают основу для реализации на практике поставленных целей и требуют широкомасштабных скоординированных действий на всех уровнях государственной власти и местного самоуправления и осуществления мер нормативно-правового, административно-организационного и бюджетно-финансового характера.

В целях реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» в 2004 г. разработан и принят пакет из 25 законов по развитию рынка доступного жилья, среди которых такие основополагающие федеральные законы, как Жилищный и Градостроительный кодексы Российской Федерации, поправки в Гражданский, Гражданский процессуальный и Налоговый кодексы Российской Федерации, федеральные законы «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

² Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 5, ст.615; 2000, № 16, ст.1708.

В период 2005 – 2006 гг. по поручению Президента Российской Федерации В.В. Путина был проведен мониторинг работы принятого пакета законов о рынке доступного жилья. По результатам мониторинга разработаны и внесены в Государственную думу Российской Федерации поправки в ряд федеральных законов, в том числе в Жилищный, Градостроительный, Земельный, Налоговый кодексы Российской Федерации.

Поправки изменили Градостроительный кодекс РФ³ (в части передачи осуществления полномочий Российской Федерации в области градостроительной деятельности; контроля за соблюдением органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности; развития застроенных территорий, возможности проведения негосударственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий), федеральный закон «Об экологической экспертизе»⁴ (в части уточнения разграничения полномочий между РФ и субъектами РФ по вопросам проведения государственной экологической экспертизы), федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»⁵ (в части упрощения процедуры возникновения ипотеки на земельные участки; обращения взыскания на земельные участки, являющиеся предметом ипотечного обременения, а также права залога относительно права аренды земельных участков; ипотеки земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена), в кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях⁶ (в части установления административной ответственности за нарушение требований проектной документации и нормативных документов в области строительства; нарушения установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию; установления компетенции органов государственной власти, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора), в Жилищный кодекс Российской Федерации⁷ (в части определения порядка действий в

³ Жилищный кодекс Российской Федерации принят 22 дек. 2004 г. в ред. от 23.07.08 № 160-ФЗ.

⁴ Федеральный закон «Об экологической экспертизе» от 23.11.95. № 174-ФЗ в ред. от 30.12.08.

⁵ Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98. № 102-ФЗ в ред. от 30.12.08.

⁶ Кодекс Российской Федерации «Об административных правонарушениях» принят 20 дек. 2001 г. в ред. от 23.11.09 № 261-ФЗ.

⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации принят 22 дек. 2004 г. в ред. от 23.07.08 № 160-ФЗ.

связи со сносом или реконструкцией жилого фонда, признанного аварийным; сохранения прав собственников жилых помещений на долю в общей долевой собственности на земельный участок и иные объекты в случае разрушения жилого дома).

Применительно к малоэтажному строительству указанные поправки в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации упростили выделение земельного участка.

В случаях выделения земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства органы местного самоуправления обязательно проводят аукцион, если отдают участок в собственность, и могут выбирать, если участок сдается в аренду, - сразу объявить аукцион или собрать заявления, выяснив, есть ли спрос. Проведение аукциона определено ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Аукцион по продаже земельного участка либо права аренды для малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение⁸.

Поправки к Градостроительному кодексу РФ упростили выдачу разрешений на малоэтажное строительство. Для этого застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений орган исполнительной власти заявление о выдаче разрешения на строительство.

План выдается без взимания платы в течение месяца, как и схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Важное значение для привлечения средств граждан в развитие малоэтажного строительства будет иметь проект федерального закона «О строительных сберегательных кассах». Предложенный законопроект имеет базовый характер, что позволяет в случае обретения его норм юридической силы оказать быстрое и достаточное правовое воздействие на процесс внедрения в жизнь экономико-социальных механизмов индивидуального и малоэтажного жилищного строительства. Законопроект содержит нормативную модель наиболее близкого к современным условиям России механизма организации жилищного накопительного процесса – строительную сберегательную кассу (ССК). Строительные сберегатель-

⁸ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.01 № 136-ФЗ с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.09 г.

ные кассы уже давно зарекомендовали себя как оптимальный инструмент оздоровления экономики развивающихся стран и средство решения жилищной проблемы за счет внутренних экономических резервов страны. Законопроект получил высокую оценку от представителей зарубежных ССК, в частности, от Генерального директора объединения частных ССК Германии.

Крайне важное значение имеет проект федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу развития малоэтажной жилищной застройки территорий». Большая часть законопроекта направлена на внедрение в Жилищный кодекс РФ новых нормативных моделей: общего имущества собственников земельных участков, расположенных в пределах территории малоэтажной жилищной застройки, кооперативов малоэтажного жилья, товарищества индивидуальных застройщиков, способов управления территорией малоэтажной жилищной застройки.

В частности, предложено дополнить главный акт жилищного законодательства Российской Федерации новым разделом IX «Управление территорией малоэтажной жилищной застройки», включающим в себя четыре новые главы: гл. 15 «Общее имущество собственников земельных участков, расположенных в пределах территории малоэтажной жилищной застройки. Общее собрание таких собственников», гл. 16 «Кооперативы малоэтажного жилья», гл. 17 «Товарищество индивидуальных застройщиков», гл. 18 «Способы управления территорией малоэтажной жилищной застройки»⁹.

В целом законопроект направлен на закрепление норм жилищного права, способствующих созданию благоприятных условий для осуществления малоэтажного жилищного строительства. Законопроект регламентирует создание нормативно-правовой базы по строительству малоэтажных жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В развитии малоэтажного домостроения со стороны местных органов власти вызывают интерес предложения, содержащиеся в «Основных направлениях бюджетной и налоговой политики на 2008 – 2010 годы», подготовленных Министерством финансов РФ. Предлагается внести по-

⁹ Жилищный кодекс Российской Федерации принят 22 дек. 2004 г. в ред. от 23.07.08 № 160-ФЗ.

правки в Налоговый кодекс РФ¹⁰ и заменить налог на имущество физических лиц, ставка которого составляет от 0,1 до 2 % от стоимости имущества, определенной Бюро технической инвентаризации, налогом на недвижимость. Это позволит ежегодно взимать от 0,05 до 0,5 % от стоимости жилой недвижимости и земельного участка, рассчитанной на основе кадастровой стоимости объектов, приближенной к рыночной стоимости. Поскольку этот налог будет поступать в местный бюджет, то возникнет серьезная база для его пополнения при развитии малоэтажного строительства.

Таким образом, в рамках реализации мероприятий по законодательному обеспечению развития малоэтажного строительства необходимо принять законопроекты «О строительных сберегательных кассах», «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу развития малоэтажной жилищной застройки территорий» и «О федеральном бюджете на 2008 – 2010 годы».

Инновация является элементом системы производственных отношений, который призван конституировать управление в инновационной экономике. Инновационный потенциал важен для обоснования государственной инновационной политики, комплекса научно-технических и инновационных программ.

Общая законодательная база правового регулирования инновационной деятельности регулируется федеральным законом от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике» в ред. от 27.12.09. с изм. 08.05.10.

Чтобы сформулировать понятие инновационного потенциала, целесообразно определить, что же подразумевается под термином «инновация». В переводе с английского инновация означает нововведение, ввод новшества. Инновация есть результат деятельности по обновлению (преобразованию) предыдущей деятельности, приводящий к замене или дополнению одних элементов другими. «Потенциал (лат. potential - сила) в широком смысле - средства, запасы, источники, имеющиеся в наличии и способные быть использованными или приведенными в действие для достижения определенной цели, осуществления плана, решения какой-либо задачи».

Под научно-техническим потенциалом понимается «совокупность факторов, определяющих возможности непрерывного повышения эконо-

¹⁰ Налоговый кодекс Российской Федерации принят 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ с изм. и доп., вступившими в силу с 01.01.09.

мической эффективности производства за счет ускорения научно-технического прогресса. Главным условием современного экономического развития является использование имеющегося потенциала, его увеличения в тех направлениях, которые могут обеспечить реальную социально-экономическую отдачу.

1.2. Проблемы жилищного строительства в Российской Федерации

Включение задачи формирования рынка доступного жилья и обеспечения комфортных условий проживания в число приоритетных национальных проектов наряду с развитием образования и здравоохранения определяет социальную направленность нового этапа экономических преобразований в стране. Реальная возможность заработать на достойное жилье для значительных групп населения будет способствовать активизации их экономической деятельности, а четкое определение групп, перед которыми общество несет обязательства по удовлетворению их жилищных потребностей, - преодолению иждивенческих настроений у значительной части населения страны.

В результате реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" должна быть сформирована модель обеспечения жильем основных групп населения, достигнуты существенные результаты по улучшению жилищных условий граждан Российской Федерации.

На первом этапе реализации программы (2002 – 2005 гг.) выполнялись следующие подпрограммы:

"Государственные жилищные сертификаты на 2004 - 2010 годы" (до 2003 г. - федеральная целевая программа "Государственные жилищные сертификаты");

"Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда";

"Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации";

"Обеспечение жильем участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф";

"Обеспечение жильем граждан Российской Федерации, подлежащих отселению с комплекса "Байконур";

"Обеспечение жильем беженцев и вынужденных переселенцев в Российской Федерации";

"Обеспечение жильем молодых семей",

а так же мероприятия по реализации Федерального закона "О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей";

мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, в том числе по обеспечению жильем молодых ученых.

Основными проблемами в реализации Программы и подпрограмм, осуществлявшихся в ходе первого этапа, явились:

недостаточная ориентированность мероприятий Программы на увеличение объемов жилищного строительства - объем ввода в эксплуатацию жилья в 2004 г. составил всего 41,2 млн м², что в 1,5 раза меньше по сравнению с 1990 г.;

недостаточная нацеленность мероприятий Программы на решение основных проблем, препятствующих развитию рынка доступного жилья;

отсутствие концентрации ассигнований из федерального бюджета на главных направлениях, их распыление по семи подпрограммам, пяти государственным заказчикам;

отсутствие механизмов консолидации бюджетных ассигнований федерального, регионального и муниципального уровней;

недостаточное стимулирование привлечения внебюджетных источников финансирования Программы, в том числе средств частных инвесторов, кредитных средств и личных средств граждан;

недостаточность ассигнований из федерального бюджета, предусмотренных на выполнение государственных обязательств Российской Федерации по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

Второй этап реализации Программы (2006 - 2010 гг.) предусматривает продолжение преобразований в жилищной сфере, а также реализацию комплекса мер в рамках приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России".

Модификация Программы и ее подпрограмм на втором этапе реализации (в 2006 - 2010 гг.) обусловлена необходимостью:

стимулирования роста предложения жилья на рынке, включая реализацию мер по поддержке жилищного строительства;

повышения надежности и качества коммунальных услуг на базе модернизации объектов коммунальной инфраструктуры и привлечения частного бизнеса и частных инвестиций в эту сферу;

стимулирования платежеспособного спроса на жилье, включая повышение доступности приобретения жилья для молодых семей;

эффективного исполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

Задача создания нормативной правовой базы, необходимой для реформирования жилищно-коммунального хозяйства и привлечения в отрасль частных инвестиций, которая во многом определила содержание подпрограммы, была в основном решена с принятием федеральных законов, направленных на формирование рынка доступного жилья в Российской Федерации. В этих условиях модификация подпрограммы даст возможность существенно повысить ее эффективность.

На 266-м пленарном заседании Совета Федерации принято постановление, в котором, в частности, указывается, что одним из способов обеспечения граждан России жильем является развитие малоэтажного жилищного строительства. Для этих целей в регионах страны запланировано выделение земельных участков Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства совместно с органами государственной власти субъектов Федерации. Однако в отсутствие долгосрочной федеральной целевой программы «Жилище», которая бы включала развитие малоэтажного строительства, констатируется в документе, реализация приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» будет малоэффективной¹¹.

С точки зрения парламентариев, Правительству России следует ускорить решение вопроса о продлении срока действия федеральной целевой программы «Жилище» до 2015 г., в рамках которой осуществить разработку подпрограммы «Развитие малоэтажного жилищного строительства». По мнению Совета Федерации, необходимо также разработать комплексные меры по снижению стоимости жилья за счет вовлечения в оборот земельных участков с необходимой инфраструктурой, а также посредством внесения изменений в действующее российское законодательство.

Мероприятия второго этапа реализации Программы (в 2006 - 2010 гг.) выполняются в две стадии:

2006 - 2007 гг. - первая стадия;

2008 - 2010 гг. - вторая стадия.

На первой стадии мероприятия Программы и ее подпрограмм сконцентрированы на реализации мер приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России".

¹¹ 266-е Пленарное заседание Совета Федерации 3 марта 2010 г.

В соответствии с указанным национальным проектом выделены четыре приоритетных направления:

увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования;

повышение доступности жилья;

увеличение объемов жилищного строительства и модернизация коммунальной инфраструктуры;

выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

По каждому из этих приоритетных направлений предусмотрена реализация конкретных мер, на проведении которых должны быть сконцентрированы основные финансовые и организационные усилия. Эти меры в основном реализованы в рамках соответствующих подпрограмм, входящих в состав Программы. Меры общего нормативного правового и организационного характера реализованы в рамках Программы в целом.

Основные приоритеты реализации Программы и ее подпрограмм на второй стадии уточнены по итогам реализации мероприятий приоритетного национального проекта в 2006 - 2007 гг.

В апреле 2009 г. проблема обеспечения населения жильём рассматривалась на специальном заседании президиума Госсовета, и впервые возникли острые содержательные споры (табл. 1). С июня заработала мощная машина пиара инициативной коммерческой программы «Доступное жильё». Наконец, с июля стали активно говорить о практических программах малоэтажного массового строительства в Ленинградской области и в России в целом. Процесс, что называется, пошёл. Авторы последней статьи, депутат Госдумы А. Лебедев и академик РАН А. Некипелов, даже делают невероятное на первый взгляд (но только на первый!) заявление: «При поддержке со стороны государства и привлечении в отрасль малоэтажного домостроения частного бизнеса, способного сделать инвестиции в создании производственных мощностей, можно будет дать жилье всем нуждающимся россиянам в течение пяти лет. Программа массового малоэтажного строительства может стать той точкой опоры, которая, по Архимеду, перевернет безнадежную, как сегодня кажется, ситуацию в решении проблемы доступного жилья»¹².

Эти слова по смелости намного превосходят даже содержание книги А. Кривова и Ю. Крупнова «Дом в России», в которой во всей полноте бы-

¹² www.PRESS RELEASE .RU/news/economics

ла сформулирована программа массового малоэтажного строительства как основного типа городского развития и урбанизации России в XXI веке. Всё это не может не радовать, поскольку мы начинаем понемногу приближаться к реальности вопроса «Где жить в России?» Ситуация с жильём в стране предельно ясна. Во-первых, его сегодня строят примерно в два раза меньше, чем строили в последние годы в СССР. Цифры неумолимы: общий ввод жилья в Российской Федерации за 1996 - 2000 гг. составил 160 млн м² (примерно столько строили в 50-е гг.) против 343 млн м² в РСФСР за пятилетие 1986 - 1990 гг., при этом следует учитывать, что необходимо так или иначе повышать площади квартир, поскольку средняя жилищная обеспеченность на человека в Российской Федерации недопустимо низкая на мировом фоне (табл. 2).

Таблица 1. Распределение жилищного фонда по годам постройки и степень его износа, %

Показатели	Общая площадь жилых помещений	Жилых домов (индивидуально-определенных зданий)	Многоквартирных жилых домов
По годам возведения:			
До 1920	2,7	5,1	4,4
1921-1945	4,9	10,7	7,4
1946-1970	31,4	44,4	38,0
1971-1995	44,4	28,5	43,8
После 1995	16,6	11,3	6,4
По проценту износа:			
От 0 до 30 %	61,0	38,1	39,5
От 31 до 65 %	35,2	54,9	51,8
От 66 до 70 %	2,8	5,3	6,4
Свыше 70 %	1,0	1,7	2,3

Таблица 2. Средняя жилищная обеспеченность на 1 человека, м²

Россия	Норвегия	Франция	Чехия	Украина
21,7	74	43	28	26

На рис. 1 показано, что средняя жилищная обеспеченность на 1 человека составляет в России 21,7 м² общей площади; в Норвегии она равна 74 м²; Во Франции – 43 м; в Чехии – 28 м²; на Украине – 26 м².

Объем жилищного фонда в Российской Федерации по состоянию на январь 2010 г. составил чуть более 3 млрд м².

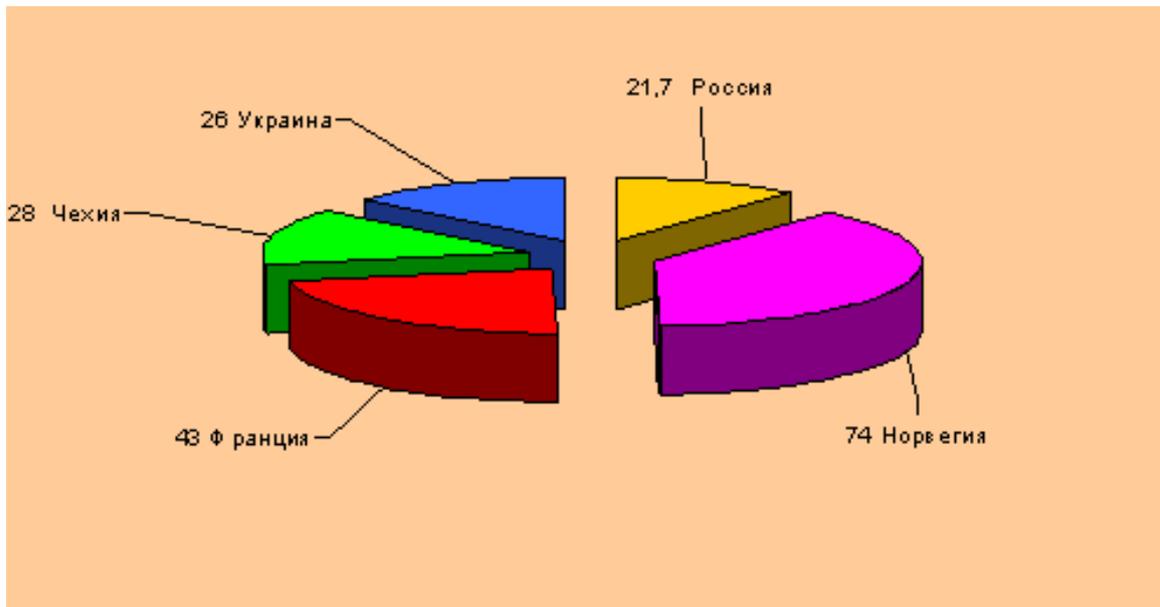


Рис. 1. Средняя жилищная обеспеченность на 1 человека. м²

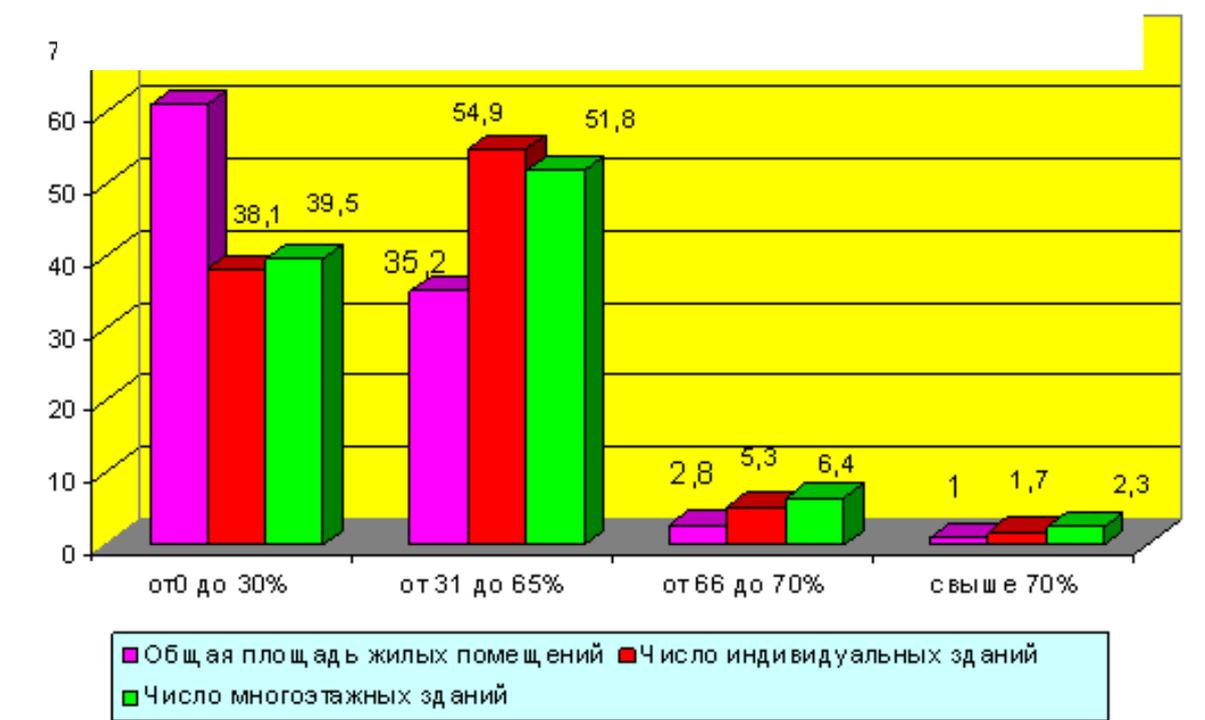


Рис. 2. Износ жилищного фонда по состоянию на 01.01.10, %

Степень износа жилищного фонда на январь 2010 г. характеризовалась следующими показателями (рис. 2):

- минимальный износ (от 0 до 30 %) имеет 61 % жилищного фонда;
- износ от 31 до 65 %, требующий ремонта либо модернизации, имеет 35,2 % жилищного фонда;
- износ от 66 до 70 %, при котором обязательным является проведение капитального ремонта либо модернизации жилищного фонда, либо его сноса, составляет 2,8 % жилищного фонда;
- критическую степень износа (свыше 70 %) имеет 1 % жилищного фонда (в 2007 г. – 0,9 %).

При этом, учитывая, что данные показатели рассчитаны исходя из формального подсчета срока эксплуатации жилых домов, они не отражают реального состояния жилищного фонда, а система регулярного технического аудита жилищного фонда фактически отсутствует.

Доступность жилья. По данным выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств, около 10 % домохозяйств не удовлетворены своими жилищными условиями, до 67 % граждан, имеющих намерение улучшить жилищные условия, предполагают купить жилье либо обменять имеющееся, купить второе жилье либо построить новый дом.

Одним из показателей, характеризующим доступность жилья, считается коэффициент доступности (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 м² и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из 3 человек) (рис. 3, табл. 3). Его значение для 2009 г. определено в программе "Жилище" как 3,1. Фактически в 2009 г. этот коэффициент составил 5,2.

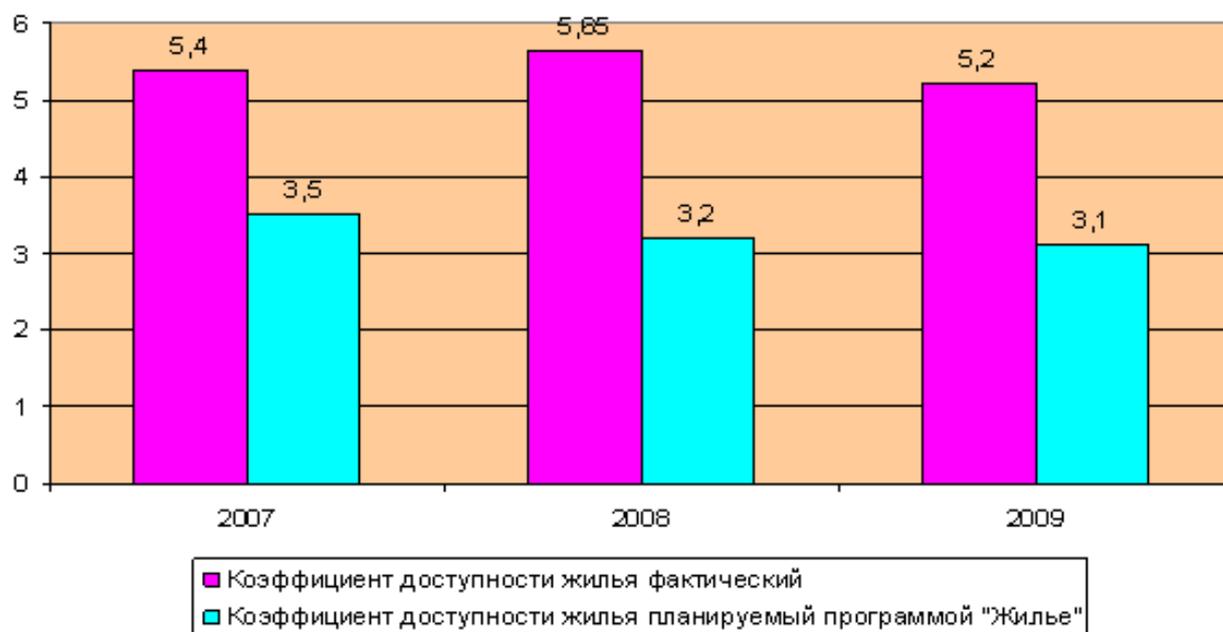


Рис. 3. Коэффициент доступности жилья

Таблица 3. Средняя фактическая стоимость строительства 1 м² общей площади жилых домов, тыс. руб.

Год	Жилые дома квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений, построенных населением		
	Стоимость строительства, 1 м ²		
	Всего	В сельской местности	В городах и поселках городского типа
2007	20,720	22,666	20,644
2008	26,622	25,886	26,662
2009	37,544	35,789	37,544

Немаловажным показателем считается средняя цена строительства 1 м² общей площади. Как видно из рис. 4, цена стоимости квадратного метра в 2009 г. выросла по сравнению с 2007 г. на 55 %. В сельской местности стоимость строительства 1 м² жилья обходится дешевле на 9 %, чем в городах и поселках городского типа.

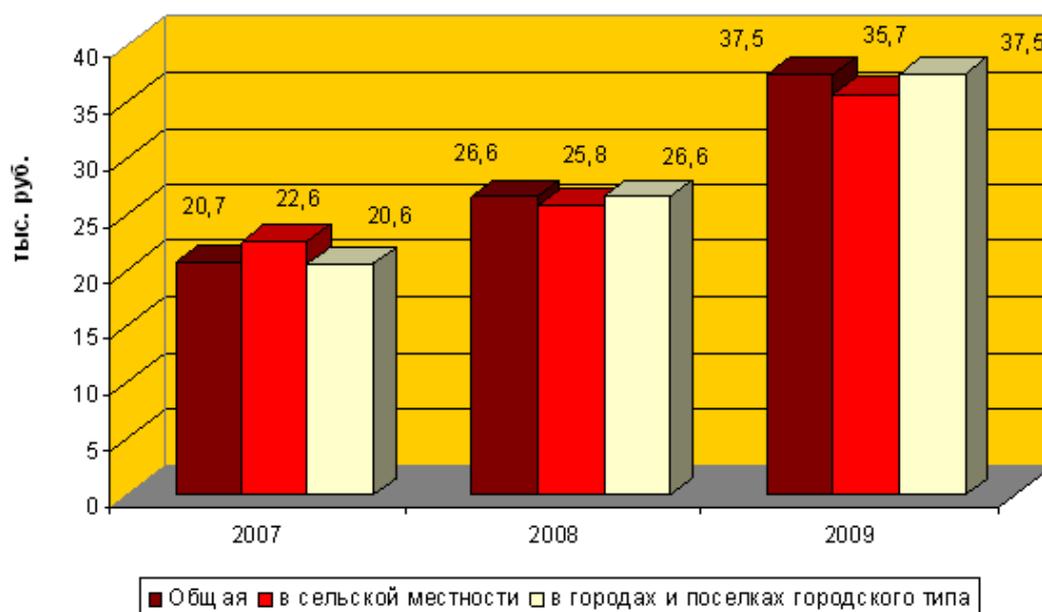


Рис. 4. Средняя фактическая стоимость строительства 1 м² общей площади жилых домов, тыс. руб.

Ряд проблем, мешающих малоэтажному жилищному строительству, связан с пересмотром строительных норм и правил. К примеру, действующие противопожарные нормы (СНиП 21-01-97) требуют, чтобы разрывы между домами составляли не менее 8 м, хотя в развитых странах этот разрыв составляет 1,5 м, а это дополнительные сети и дороги, хотя каждый дом укомплектован противопожарной сигнализацией, а каждый проезд – гидрантами (рис. 5).

Сравнение различных вариантов развития жилищного строительства

Увеличение мощностей по производству строительных материалов

Увеличение мощностей строительно-монтажного комплекса

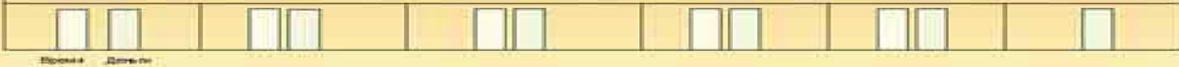
Увеличение добычи энергоносителей и генерации электроэнергии

Инженерная подготовка территорий

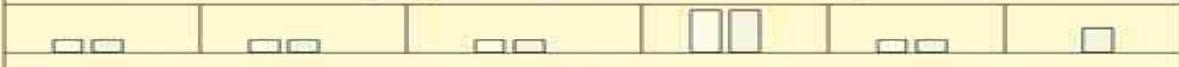
Кадры, финансы, транспорт и т.д.

Платежеспособность населения

Вариант 1. Многоквартирное многоэтажное жилье



Вариант 2. Малоквартирное малоэтажное деревянное жилье



+ дополнительные социальные преимущества

+ эффективность дальнейшего жилищно-коммунального обслуживания

Противопожарные разрывы



Россия,
Санкт-Петербург,
новый район «Новая Ижора»

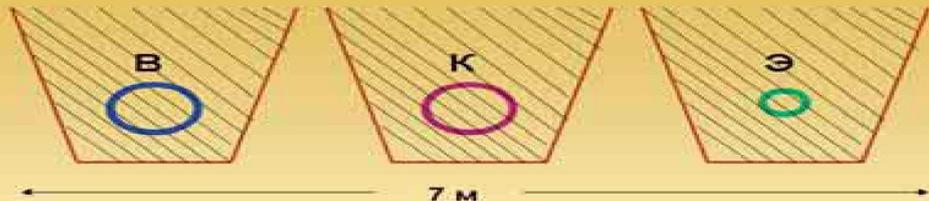


США,
Калифорния,
новый район «Аламеда»

Принципиально различные способы прокладки инженерных сетей

СНиП России:

$$V_1 = V_B + V_K + V_Э$$



СНиП зарубежных стран:

$$V_2 = \frac{V_B + V_K + V_Э}{3}$$

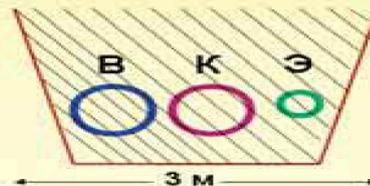


Рис. 5. Различие в СНиПах между РФ и развитыми капиталистическими странами

Если принятые нормы будут максимально приближены к действующим в развитых странах, стоимость жилья уменьшится до 6 %. Другие нормы запрещают укладывать все инженерные сети в одну траншею (СНиПЗ.05.04-85). Современные полиэтиленовые бесшовные трубы в отличие от металлических имеют безграничный срок эксплуатации. Это дает резерв для уменьшения цены метра на 2-3 %.

Непростая ситуация с землей. Земли населенных пунктов занимают 19,1 млн га или примерно 1,1 % от всех земель, из них земли городских поселений составляют всего 7,9 млн га, или 0,46 %, а земли сельских поселений – 11,2 млн га, или 0,65 % от всех земель России. Во многих городах не определены статус земель и их категории, что ограничивает возможности массового жилищного строительства (рис. 6).



Рис. 6. Капитализация земли

Наиболее серьезная проблема при строительстве приходится на инженерную инфраструктуру. Если компенсировать застройщику расходы на ее

развитие (что предусмотрено в Градостроительном кодексе), то жилье станет дешевле еще на 11-12 %. В итоге стоимость жилья уменьшится до 26 % (табл. 4).

Таблица 4. Резервы снижения себестоимости малоэтажного строительства

Мероприятия	Уменьшение стоимости жилья, %
Уменьшение нормируемых противопожарных разрывов	0 - 6
Устранение экономических перекосов в налогообложении земли при ее продаже после проведения инженерной подготовки	4 - 5
Нормативное решение вопроса одностраншейной укладки инженерных коммуникаций	2 - 3
Итого:	До 14
Компенсация затрат застройщику на строительство	11 - 12
Всего:	До 26

Факторами, влияющими на рост стоимости 1 м² жилья, можно назвать затраты на 1 м² общей площади дома и продолжительность строительства, которые можно снизить за счет инновационных технологий производства домов, а именно: каркасно-панельных и модульных. В табл. 5 и рис. 7 представлены сравнительные характеристики затрат, которые приводит В.А. Райхман в своей работе «Формирование экономической стратегии развития малоэтажного домостроения в России»¹³.

Таблица 5. Сравнительные характеристики затрат на застройку поселения 100 семей, млн руб.

Статьи затрат	Многоэтажный дом	Таунхаусы				
		из панелей ЖБИ	из кирпича	из профилированного бруса	по каркасно-панельной технологии	по модульной технологии
Предпроектная подготовка	2,5	1,15	1,15	1,15	0,6	0,6
Проектная подготовка	8,74	3,46	3,46	2,3	2,3	2,3

¹³ www.finance.fm. (дата публикации 27.02.2010).

Статьи затрат	Многоэтажный дом	Таунхаусы				
		из панелей ЖБИ	из кирпича	из профилированного бруса	по каркасно-панельной технологии	по модульной технологии
Строительно-монтажные работы	381,0	274,0	287,4	195,0	114,6	97,3
Прочие затраты	23,9	19,0	13,7	12,8	9,0	7,0
Затраты на микрорайон	4,4	8,2	27,4	20,0	20,0	20,0
Затраты на инженерные сети	3,8	8,2	8,6	5,8	3,4	2,9
Всего затрат	424,3	314,0	341,7	237,4	149,9	130,1
Затраты на 1 м ² общей площади дома, тыс. руб.	32,64	26,21	28,48	19,79	12,50	10,85

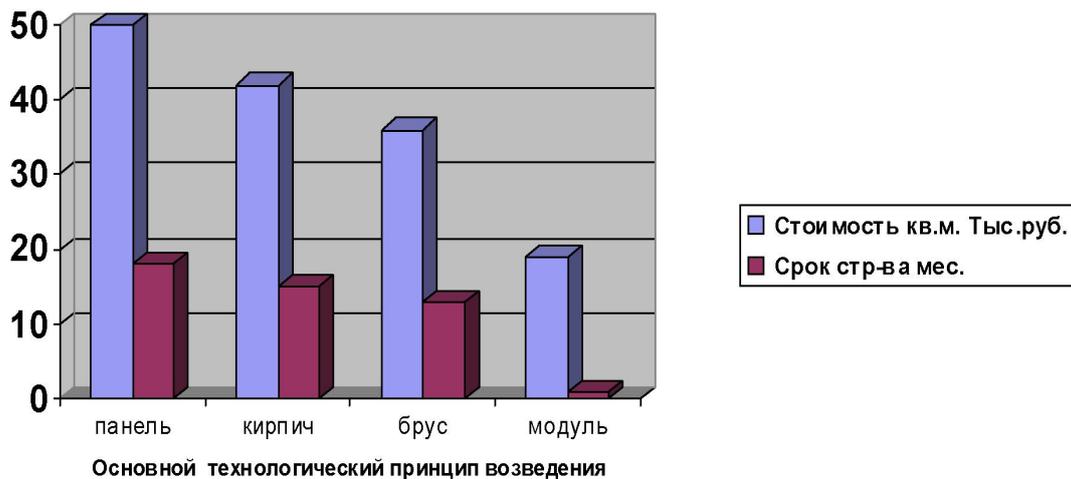


Рис. 7. Сравнительные характеристики стоимости и сроков возведения различных типов малоэтажных домов

1.3. Методы планирования и прогнозирования, применяемые в жилищном строительстве

Чтобы эффективно управлять народным хозяйством или любым его структурным звеном, необходимо четко знать, каким должно быть воздействие на экономику и его последствия. В странах с развитой рыночной моделью экономики прогнозирование и планирование считаются важнейшим инструментом государственного регулирования экономики. Под прогнозом понимается система научно обоснованных представлений о возмож-

ных состояниях объекта в будущем, об альтернативных путях его развития. В связи с огромным разнообразием прогнозируемых ситуаций имеется и большое разнообразие методов прогнозирования.

Рассмотрим некоторые из методов прогнозирования как наиболее часто встречающиеся.

Классификация методов прогнозирования осуществляется по трем признакам: степени формализации; принципу действия; способу получения прогнозной информации.

Метод экспертных оценок заключается в том, что в основу прогноза закладывается мнение специалиста или коллектива специалистов, основанное на профессиональном, научном и практическом опыте. Различают индивидуальные и коллективные экспертные оценки. Методы экспертных оценок в прогнозировании и перспективном планировании научно-технического прогресса применяются в следующих случаях:

а) в условиях отсутствия достаточно представительной и достоверной статистики характеристики объекта (например, лазеры, голографические запоминающие устройства, рациональное использование водных ресурсов на предприятиях);

б) в условиях большой неопределенности среды функционирования объекта (например, прогнозов человеко-машинной системы в космосе или учет взаимовлияния областей науки и техники);

в) при средне- и долгосрочном прогнозировании объектов новых отраслей промышленности, подверженных сильному влиянию новых открытий в фундаментальных науках (например, микробиологическая промышленность, квантовая электроника, атомное машиностроение);

г) в условиях дефицита времени или экстремальных ситуациях.

Экспертная оценка необходима, когда нет надлежащей теоретической основы развития объекта. Степень достоверности экспертизы устанавливается по абсолютной частоте, с которой оценка эксперта в конечном итоге подтверждается последующими событиями.

Экономико-математический метод предполагает конструирование модели на основе предварительного изучения объекта или процесса, выделения его существенных характеристик или признаков. Прогнозирование экономических и социальных процессов с использованием моделей включает разработку модели, ее экспериментальный анализ, сопоставление результатов прогнозных расчетов на основе модели с фактическими данными состояния объекта или процесса, корректировку и уточнение модели.

В зависимости от уровня управления экономическими и социальными процессами различают макроэкономические, межотраслевые, межрайонные, отраслевые, региональные модели и модели микроуровня (модели

развития фирмы). По аспектам развития экономики выделяют модели прогнозирования воспроизводства основных фондов, трудовых ресурсов, цен и др. Существует ряд других признаков классификации моделей: временной, факторный, транспортный, производственный. Рассмотрим одну из наиболее разработанных экономико-математических моделей, получивших широкое применение в практике прогнозирования экономики за рубежом (особенно в США) и используемых (эпизодически) в странах СНГ.

Матричные модели. К ним относятся модели межотраслевого баланса (МОБ): статистические и динамические. Первые предназначены для проведения прогнозных макроэкономических расчетов на краткосрочный период (год, квартал, месяц), вторые – для расчетов развития экономики страны на перспективу. Они отражают процесс воспроизводства в динамике и обеспечивают увязку прогноза производства продукции (услуг) с инвестициями. Статистическая модель МОБ в системе баланса народного хозяйства имеет вид

$$\sum_{j=1}^n a_{ij} x_j + Y_i = X_i, (i=\overline{1, n}),$$

где a_{ij} – коэффициенты прямых затрат (среднеотраслевые нормативы расхода продукции отрасли i , используемой в качестве средств производства для выпуска единицы продукции отрасли j); x_j – объем производства продукции j -й отрасли потребителя ($j = \overline{1, n}$); X_i – валовое производство продукции (услуг) i -й отрасли производителя ($j = \overline{1, n}$); Y_i – объем конечного продукта i -й отрасли производителя.

Выражение $\sum_{j=1}^n a_{ij} x_j$ характеризует межотраслевые потоки и в целом

промежуточный продукт; $\sum_{i=1}^n Y_i$ – конечный продукт; $\sum_{i=1}^n X_i$ – валовой общественный продукт.

Упрощенная динамическая модель имеет вид

$$X_i^t = \sum_{j=1}^n a_{ij}^t x_j^t + Y_i^t + \sum I_{ij}^t, (i=\overline{1, n}),$$

где t – индекс года; I_{ij}^t – продукция отрасли I , направляемая в качестве производственных инвестиций в t -м году для расширения производства в

отрасль j ; Y_i^t – объем конечного продукта I -й отрасли в t -м году за исключением продукции, направляемой на расширение производства.

При переходе к системе национальных счетов (СНС) модели межотраслевого баланса претерпевают некоторые изменения. Выражение $\sum_{j=1}^n a_{ij} x_j$ характеризует промежуточное потребление в сферах материального производства и нематериальных услуг; Y_i^t – конечное использование валового национального продукта (ВНП) по i -й отрасли, включающее конечное потребление (потребление домашних хозяйств и государственные расходы), валовое накопление и экспорт; X_i – валовой выпуск i -й отрасли.

Сформированный на основе моделей межотраслевой баланс может использоваться для решения многих задач: прогнозирования макроэкономических показателей, межотраслевых связей и потоков (поставок), структуры экономики, отраслевых издержек, динамики цен, показателей эффективности производства (материалоемкости, энергоемкости, металлоемкости, химикоемкости, фондоемкости).

Метод экстраполяции заключается в изучении сложившихся в прошлом и настоящем устойчивых тенденций развития объекта прогноза и переносе их на будущее. Различают формальную и прогнозную экстраполяцию. Формальная экстраполяция базируется на предположении о сохранении в будущем прошлых и настоящих тенденций развития объекта прогноза. При прогнозной экстраполяции фактическое развитие увязывается с гипотезами о динамике исследуемого процесса с учетом изменений влияния различных факторов в перспективе.

Методы экстраполяции являются наиболее распространенными и проработанными. Основу экстраполяционных методов прогнозирования составляет изучение динамических рядов. Динамический ряд – это множество наблюдений, полученных последовательно по времени. В экономическом прогнозировании широко применяется метод математической экстраполяции. В математическом смысле он означает распространение закона изменения функций из области ее наблюдения на область, лежащую вне отрезка наблюдения. Тенденция, описанная некоторой функцией от времени, называется трендом.

Тренд – это длительная тенденция изменения экономических показателей. Функция представляет собой простейшую математико-статистическую (трендовую) модель изучаемого явления. Следует отме-

туть, что методы экстраполяции необходимо применять на начальном этапе прогнозирования для выявления тенденций. Рассмотрим методы экстраполяции, которые целесообразно применять при переходе к рыночным отношениям в условиях функционирования экономики. Метод подбора функций – один из распространенных методов экстраполяции. Главным этапом экстраполяции тренда считается выбор оптимального вида функции, описывающей эмпирический ряд. Для этого проводятся предварительная обработка и преобразование исходных данных с целью облегчения выбора вида тренда путем сглаживания и выравнивания временного ряда. Задача выбора функции заключается в подборе по фактическим данным (x_i, y_i) форм i зависимости (линии) так, чтобы отклонения (Δ_i) данных исходного ряда y_i от соответствующих расчетных y_i' , находящихся на линии, были наименьшими (рис. 8). После этого можно продолжить эту линию и получить прогноз.

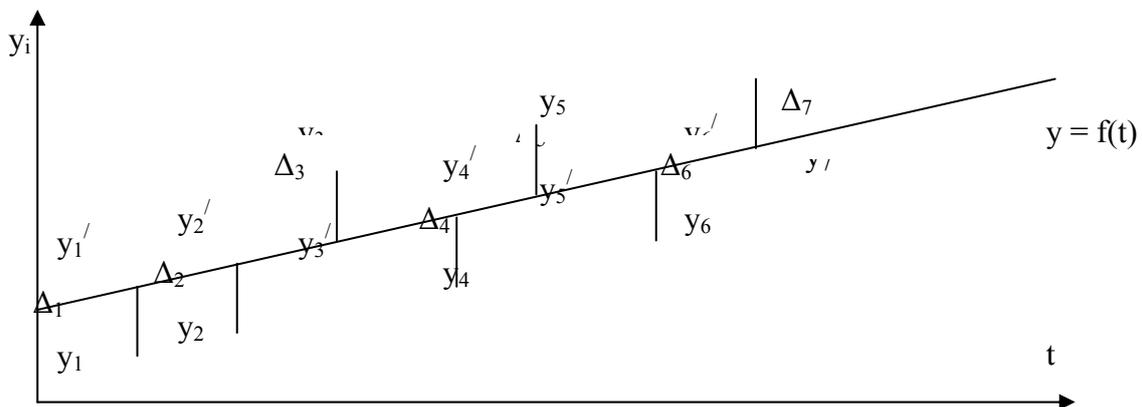


Рис. 8. Графическое представление динамического ряда

Расчет параметров (a, b) для конкретной функциональной зависимости осуществляется методом наименьших квадратов (МНК) и его модификацией. Суть МНК состоит в отыскании параметров модели тренда, минимизирующих отклонения расчетных значений от соответствующих значений исходного ряда, т. е. искомые параметры должны удовлетворять условию

$$S = \sum_{i=1}^n (y_i' - y_i)^2 \rightarrow \min,$$

где n – число наблюдений.

Модель выбирается с помощью специально разработанных программ. Есть программы, предусматривающие возможность моделирования экономических рядов по 16 функциям: линейной ($y = a + bx$), гиперболической

различных типов ($y = a + b/x$), экспоненциальной, степенной, логарифмической и др. Каждая из функций может иметь свою специфическую область применения при прогнозировании экономических явлений.

Так, линейная функция ($y = a + bx$) (рис. 9) применяется для описания процессов, равномерно развивающихся во времени. Параметр b (коэффициент регрессии) показывает скорость изменения прогнозируемого y при изменении x .

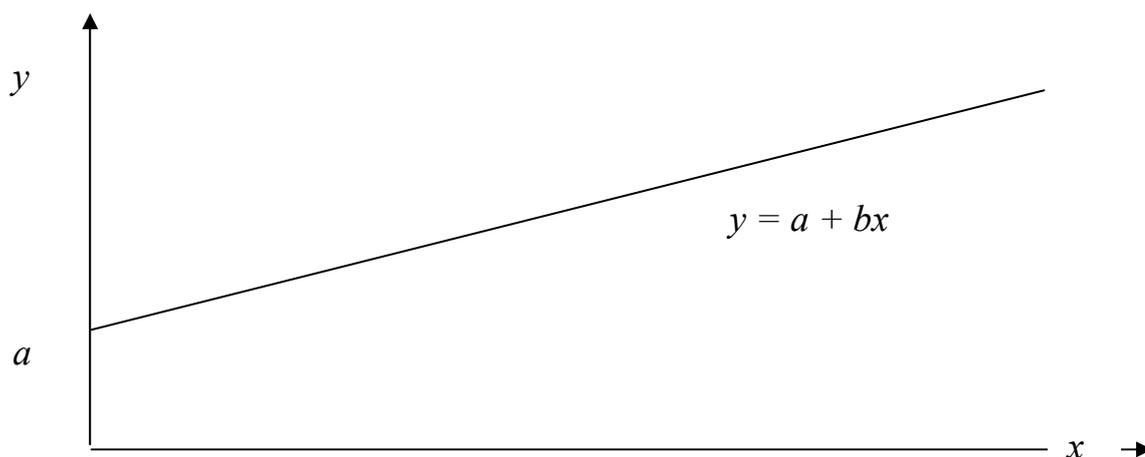


Рис. 9. Линейная зависимость

Гиперболы (рис. 10) хорошо описывают процессы, которые характеризуются насыщением, когда существует фактор, сдерживающий рост прогнозируемого показателя.

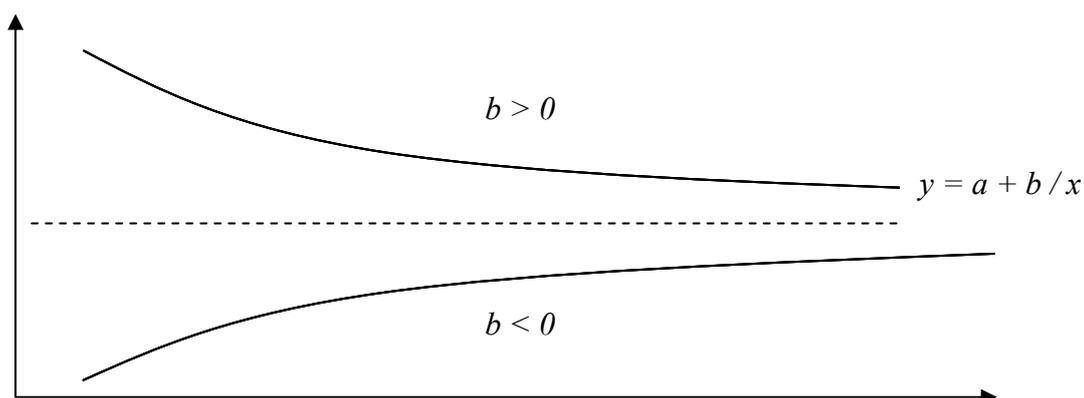


Рис. 10. Гиперболическая зависимость

Модель выбирается, во-первых, визуально исходя из сопоставления вида кривой и ее специфических свойств и качественной характеристики тенденции экономического явления; во-вторых, исходя из значения крите-

рия. В качестве критерия чаще всего используется сумма квадратов отклонений (S). Из совокупности функций выбирается та, которой соответствует минимальное значение S . Прогноз предполагает продление тенденции прошлого, выражаемой выбранной функцией, в будущее, т.е. экстраполяцию динамического ряда. Программным путем на ЭВМ определяется значение прогнозируемого показателя.

Принципы и методы планирования выражают подход к обоснованию на ближайшую и отдаленную (3 - 5 и более лет) перспективу плановых показателей в потребностях и возможностях предприятия. К планированию относятся:

- общественно-политический надзор над экономикой и контроль через различные политические учреждения (правительство, парламент, администрация президента, политические партии и т.д.);
- оценка состояния экономики на конкретный момент времени;
- оценка спонтанных тенденций развития;
- проецирование на будущее желаемого экономического уровня, а также использование всех необходимых средств для достижения намеченных целей.

Нормативный (нормализованный) метод заключается в обосновании плановых показателей по технически обоснованным нормам применительно к конкретным условиям работы (внутренней и внешней среде).

Пофакторный метод представляет собой расчет изменений в показателях под влиянием соответствующих факторов, что должно найти отражение в соответствующих формах плана и широких исследованиях внутренней и внешней среды, рисков и чрезвычайных ситуаций, неожиданностей со стороны потребителей, поставщиков и конкурентов на рынке сбыта продукции.

$$K_0 = K_1 \times K_2 \times K_3 \dots K_n = \sum_{i=1}^n K_i$$

Программно-целевой метод заключается в отборе основных целей социального, экономического и научно-технического развития, разработке взаимоувязанных мероприятий по их достижению в намеченные сроки при сбалансированном обеспечении ресурсами с учетом эффективного их использования¹⁴.

¹⁴ Владимирова Л.П. Прогнозирование и планирование в условиях рынка: учеб. пособие. - 2-е изд. - М., 2007.

Стоянова Е.С. Финансовый менеджмент: теория и практика. - М.: Перспектива, 2006.

Прогнозирование и планирование экономики: учеб. пособие / под ред. В.И. Борисевича, Г.А. Кандауровой. - М., 2008.

Прогнозирование и планирование в условиях рынка / под ред. Т.Г. Морозовой и А.В. Пикулькина. - М., 2007. - 318 с.

Выводы по первой главе

В ходе реализации Государственной целевой программы "Жилище", одобренной постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 г. № 595, Основных направлений нового этапа реализации Государственной целевой программы "Жилище", одобренных Указом Президента Российской Федерации от 29 марта 1996 г. № 431, и первого этапа федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 гг. были созданы правовые и организационные основы государственной жилищной политики, определены ее приоритетные направления и отработаны механизмы реализации. Новые правовые условия создали основу для реализации на практике поставленных целей и потребовали широкомасштабных скоординированных действий на всех уровнях государственной власти и местного самоуправления и осуществления мер нормативно-правового, административно-организационного и бюджетно-финансового характера. В результате реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" достигнуты существенные результаты по улучшению жилищных условий граждан Российской Федерации.

Рассмотрим критерии оценки жилищного строительства и выявим факторы, негативно влияющие на выполнение Государственной целевой программы «Жилище» на 2002 - 2010 гг.:

- коэффициент доступности (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 м² и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из трех человек).

Его значение для 2009 г. определено в программе "Жилище" - 3,1. Фактически в 2009 г. этот коэффициент составил 5,2;

- средняя цена строительства 1 м² общей площади. Цена стоимости квадратного метра в 2009 г. выросла по сравнению с 2007 г. на 55 %. В сельской местности стоимость строительства 1 м² жилья обходится дешевле на 9 % , чем в городах и поселках городского типа;

- пересмотр строительных норм и правил. Если принятые нормы будут максимально приближены к действующим в развитых странах, стоимость жилья уменьшится до 14 %;

- компенсация застройщику расходов на строительство инженерных сетей (что предусмотрено в Градостроительном кодексе). Это позволит удешевить жилье на 11-12 %. В итоге стоимость жилья уменьшится до 26 %.

В странах с развитой рыночной моделью экономики прогнозирование и планирование выступают важнейшим инструментом государственного регулирования экономики. Существует несколько методов планирования и прогнозирования, в частности: методы экспертных оценок; экстраполяции; экономического анализа; экономико-математический метод; балансовый, нормативный методы; пофакторный метод, программно-целевой и т. д. Зная и применяя на практике эти методы, можно спланировать и спрогнозировать развитие малоэтажного строительства согласно целевой программе «Жилище» на 2002 - 2010 гг., как по региону, так и по стране в целом, предварительно изучив и проанализировав показатели в динамике малоэтажного жилищного строительства. В дальнейшем при прогнозировании объемов строительства до 2015 г. будет применен пофакторный метод расчета.

Глава 2. АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ И ВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1. Особенности развития малоэтажного жилищного строительства

Если экономика в целом – это фундамент благополучия общества, то строительная индустрия – важнейшая несущая конструкция на этом фундаменте. Главная социальная функция этого сектора экономики – строительство жилья. Свой дом или квартира – это место, где создаются семьи, где растут наши дети, где идёт наша повседневная жизнь. Строительство жилья – это колоссальный социальный и экономический проект.

Согласно статистике примерно каждый второй построенный метр жилья в России – это индивидуальные дома. Потребность в них огромна и на селе, и в пригородах областных и районных центров. На сегодняшний день задача состоит в том, чтобы не просто ввести малоэтажное строительство в цивилизованное русло, но и предложить покупателям типовые, удобные, современные и главное относительно недорогие дома.

Территориальное пространство Российской Федерации занимает площадь 1709,8 млн га и разбито на несколько крупных макрорегионов с центрами управления, которые концентрируют на своей территории всю полноту и комплексность инфраструктур. Каждый из макрорегионов имеет свои особенности экономического и социального развития. Рассмотрим целесообразность развития малоэтажной жилищной застройки в некоторых макрорегионах.

В Центральном макрорегионе в связи с большой плотностью населения и налаженностью инфраструктуры целесообразно комплексно развивать малоэтажное жилищное строительство.

В Балтийском макрорегионе с целью закрепления на данной территории российского населения необходимо стимулировать развитие сегмента кооперативного и индивидуального жилья с применением мер государственной поддержки населения при приобретении жилья.

В макрорегионе Юга России необходимо стимулировать реализацию проектов комплексного освоения территорий с преимущественным многоэтажным строительством в центрах управления макрорегионом при одновременном развитии малоэтажного домостроения на периферии. Это связано с ассимиляцией и включением в российское культурное пространство населения Северного Кавказа и мигрантов из стран Кавказа и Средней Азии.

В Поволжском регионе и Уральском макрорегионе нет ярко выраженных проблем территориального развития, в связи с чем необходимо сбалансированно развивать все сегменты рынка жилья и виды домостроения.

В Сибирском и Западносибирском макрорегионах, где преимущественно население живет мобильными группами и малый приток трудоспособных кадров без их закрепления на территории, необходимо развивать сегмент наемного жилья.

Владимирская область – это один из центров становления традиций российского предпринимательства, возникновения первых отечественных центров промышленного производства. На основе реального диалога власти, бизнеса и общества в регионе повысилась эффективность производственных отношений, которые сформировали многоотраслевую экономику с высоким уровнем развития машиностроения и металлообработки, электронной, стекольной, лесной, деревообрабатывающей, химической, легкой и пищевой промышленности.

В структуре промышленного производства области из одиннадцати основных отраслей наибольший удельный вес имеют машиностроение и пищевая промышленность. Фундаментом владимирской промышленности считаются предприятия оборонного комплекса, включающие в себя высокоинтеллектуальную часть промышленного потенциала.

Специфика Владимирской области заключается в том, что в отличие от большинства российских регионов в ней нет резко выраженной концентрации промышленных предприятий в областном центре и доминирующих производств в региональном масштабе. В то же время выгодное географическое положение между Москвой и рядом крупных городов Поволжья, соседство и тесная интеграция с другими экономически развитыми регионами дает неограниченные возможности для развития области по всем направлениям.

Во Владимирской области лидером массового малоэтажного строительства жилья по-прежнему остается областной центр. Именно здесь сосредоточены наиболее состоятельные инвесторы, создающие спрос на подобные объекты, и крупные строительные компании, способные их осуществить. Темпы строительства в регионе за 2009 г. составили 0,29 м² на жителя региона при среднем показателе по РФ – 0,45 м² / чел. В сегменте класса «люкс» в шести километрах от Владимира в сторону г. Радужный заканчивается строительство элитного поселка «Зеленый мир». Массово застраиваются Сновицы, там возводятся поселки бизнес-класса «Серебряная роса». Стоимость жилья в этих поселках составляет от 6 до 9 млн руб.

В Суздале строится малоэтажный жилой комплекс «Жемчужина» на 115 домов бизнес-класса.

Интересная ситуация сложилась в Александровском, Киржачском и Петушинском районах. Все представители исполнительной и законодательной власти этих муниципальных образований как один заявили, что массовое малоэтажное строительство развития у них не получило¹⁵. В то же время земли сельхозназначения этих территорий активно захватывают дачно-потребительские кооперативы, которые изначально формируются как элитные жилые комплексы с современной инфраструктурой, системами безопасности и сервиса. Например, дачные некоммерческие объединения граждан в нашей области в 2006 г. занимали 362 га, в 2007 г. – уже 884 га и развивались они преимущественно в Александровском и Киржачском районах.

На последнем заседании областной комиссии по реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России» были подведены итоги работы за прошедший год и сформулированы приоритетные направления на 2010 г. С первым докладом выступил заместитель директора департамента строительства и архитектуры обладминистрации Владимир Вербин. По его словам, главным механизмом реализации жилищной программы является федеральная целевая жилищная программа, принятая ещё в 2002 г. Владимирский регион, как уверяет В. Вербин, занимает ведущие позиции в строительстве. В целом за 2009 г. в области было построено 129 объектов с финансированием более двух млн руб. каждый.

Значительное внимание В. Вербин уделил вопросу по обеспечению жильём молодых семей. «200 семей во Владимирской области получили субсидии!», – гордо заявил господин Вербин. Из запланированных на 2009 г. денежных средств на реализацию данной программы 5,9 млн руб. перешли в остаток на 2010 г. Однако Вербин утверждает, что в Ковровском районе обеспечение жильём молодых семей идёт недостаточно активно. Судя по всему, активность реализации этой части проекта в остальных районах области признается департаментом достаточно активной.

Наравне с молодыми семьями особое внимание уделялось проблеме обеспечения жильём ветеранов Великой Отечественной войны, проживающих во Владимирской области¹⁶. Рассмотрев особенности строительства по федеральным округам, можно сделать вывод, что строительство жилья зависит не только от климатических условий проживания, но и от плотности населения и его национальных традиций.

¹⁵ Призыв – 2008. – 24 нояб.

¹⁶ Источник: Интерфакс . 31.03.2010 <http://www.kovrov-newspaper.ru/news.php?extend.214>

2.2. Техничко-экономическое обоснование целесообразности малоэтажного жилищного строительства

Строительство жилья всегда было и остается основным вопросом для России, где исторически ставку делали на многоквартирные дома. Однако в новых экономических условиях акценты стали постепенно смещаться в сторону малоэтажной застройки. Произшедший в 90-е гг. спад в экономике страны привел к резкому падению объемов и в области строительства. Однако спад сменился ростом уже в 2001 г. С тех пор объемы строительных работ в фиксированных ценах непрерывно растут. За последние десять лет этот показатель вырос почти в два раза. Современный уровень жилищного строительства по количеству введенного жилья составляет около 88 % от наибольшего ввода, достигнутого в 1987 г. (72,8 млн м²). За последние три года в России построено 184,9 млн м² жилья (табл. 6).

Таблица 6. Динамика ввода в действие жилых домов, млн м²

Ввод жилья	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Введено в действие жилых домов общей площадью, млн м ²	31,7	33,8	36,4	41,0	43,6	50,6	61,0	64,1	59,8
В процентах к предыдущему году	–	+6,7	+7,7	+12,6	+6,1	+16,1	+20,6	+4,6	-7

Динамика ввода жилья, за последние 9 лет показывает, что строительство происходило с нарастающим объемом. В 2009 г. произошел спад в жилищном строительстве (7 % к предыдущему году), который в первую очередь связан с мировым финансовым кризисом, который повлиял как на развитие российской экономики в целом, так, в частности, на строительную отрасль. Жилищное строительство одним из первых ощутило последствия кризиса.

В наибольшей мере пострадало многоэтажное строительство, поскольку завершение объектов на этом рынке требовало больших объемов кредитных средств, которые в настоящее время отсутствуют или являются недоступными, т.е. слишком дорогими.

Рис. 11 показывает, что объем ввода жилья в 2009 г. снизился на 7 % к

уровню 2008 г. и составил 59,8 млн м², что примерно соответствует уровню 2007 г.¹⁷



Рис. 11. Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2007 – 2009 гг., млн м²

При анализе жилищного строительства важно обратить внимание на долю, которую занимает малоэтажное жилищное строительство за счет средств индивидуальных застройщиков в общем объеме жилищного строительства (табл. 7).

Таблица 7. Динамика ввода в действие построенных населением индивидуальных жилых домов

Показатель ввода жилья	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009г.
Введено в действие индивидуальных жилых домов, тыс.	105,7	110,1	112,3	113,2	123,9	140,5	183,0	196,4	207,9
Их общая площадь, млн м ²	13,1	14,2	15,2	16,1	17,5	20,0	26,1	27,4	28,5
Процент к предыдущему году	103,6	108,6	107,0	106,1	108,9	113,9	130,6	104,0	104,7
Удельный вес в общей площади введенного жилья, %	41,2	41,9	41,6	39,2	40,2	39,5	42,8	42,7	42,7

¹⁷ Компания Research.TechArt на портале «Ваш дом» (дата публ. 06.03.10).

На рис. 12 видно, что многоэтажное жилищное строительство по-прежнему преобладает над малоэтажным.



Рис. 12. Динамика ввода многоэтажных и малоэтажных жилых домов

Доля «малоэтажки» в среднем составляет 80,1 %. Проследив динамику строительства, можно сделать вывод, что доля малоэтажного строительства с каждым годом увеличивается. Так, в 2007 г. она составила 74,6 %, в 2008 г. – 74,7 %, а в 2009 г. – 91 %.

Разрыв между объемами строящегося жилья, приходящегося на 1000 человек городского и сельского населения, уменьшился. Так, в городах и поселках городского типа в расчете на 1000 человек населения в 2008 г. было введено на 100 м² общей площади жилых домов больше, чем в сельской местности, в 2009 г. – уже больше только на 77 м² (рис. 13).

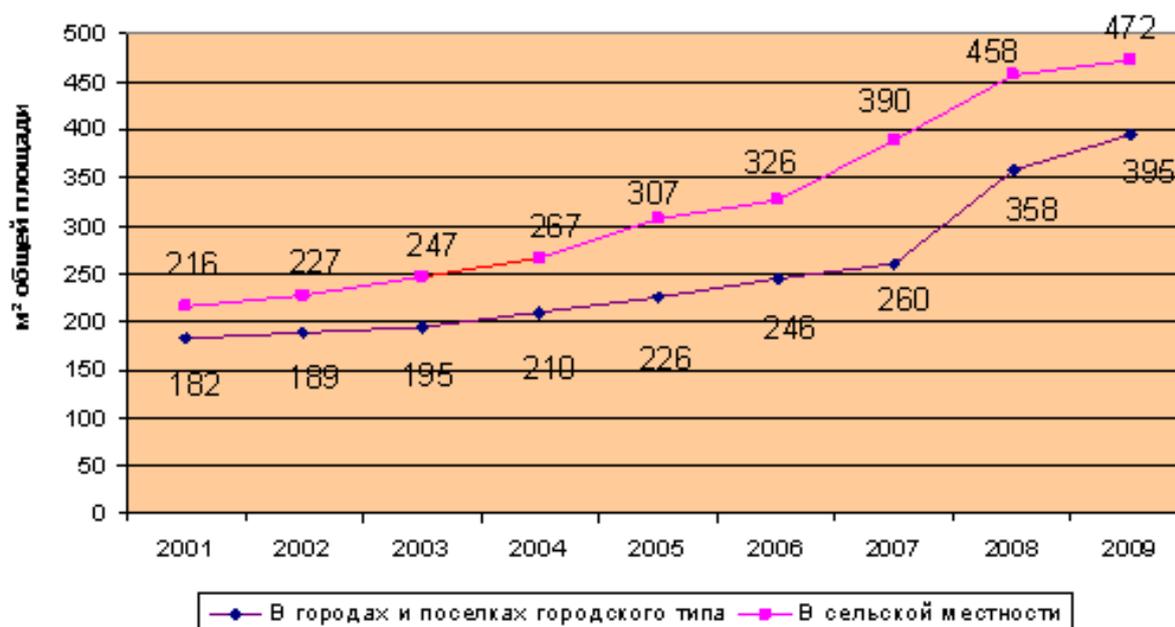


Рис. 13. Ввод в действие жилых домов в расчете на 1000 человек населения

Рассмотрим объемы строительства за 2009 г. по федеральным округам (ФО) (табл. 8).

Таблица 8. Строительство жилых домов в 2009 г. по федеральным округам

Федеральные округа РФ	Введено общей площади, тыс. м ²	В процентах к 2007 г.
Центральный	18611,6	97,3
Северо-Западный	5720,5	87,2
Южный	9372,6	94,5
Приволжский	12670,0	93,5
Уральский	5300,0	85,1
Сибирский	6820,3	86,7
Дальневосточный	1495,4	105,1
Всего по Российской Федерации	59764,3	93,3

На рис. 14 видно, что объем жилищного строительства по всем федеральным округам снизился, в частности, снижение, произошло в Центральном ФО на 2,7 %; в Северо-Западном ФО – на 12,8 %; в Южном – на 5,5 %; в Приволжском – на 6,5 %; в Уральском – на 14,9 % и в Сибирском – на 13,3 %. Только в Дальневосточном ФО наблюдается рост объемов жилищного строительства на 5,1 %.

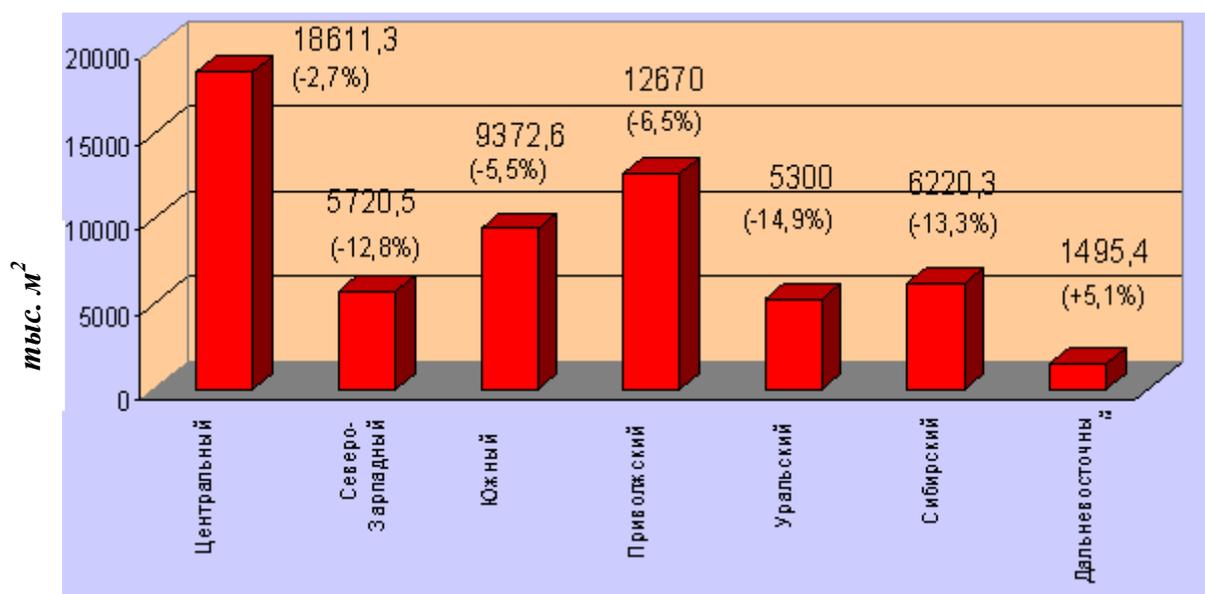


Рис. 14. Строительство жилых домов в 2009 г. по федеральным округам, тыс. м² и % к 2007 г.

Маркетинговое исследование рынка загородной недвижимости в рамках разработки программы «Свой дом» было проведено ООО «Веско Консалтинг» в 30-километровой зоне 12 крупнейших городов России. К этим городам относятся Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Нижний Новгород, Екатеринбург, Самара, Омск, Казань, Челябинск, Ростов-на-Дону, Уфа, Волгоград. Всего было исследовано 450 существующих, строящихся и проектируемых малоэтажных поселков. Как можно видеть из диаграммы рис. 15, лидерами малоэтажного строительства можно назвать Москву, Санкт-Петербург и Екатеринбург¹⁸.

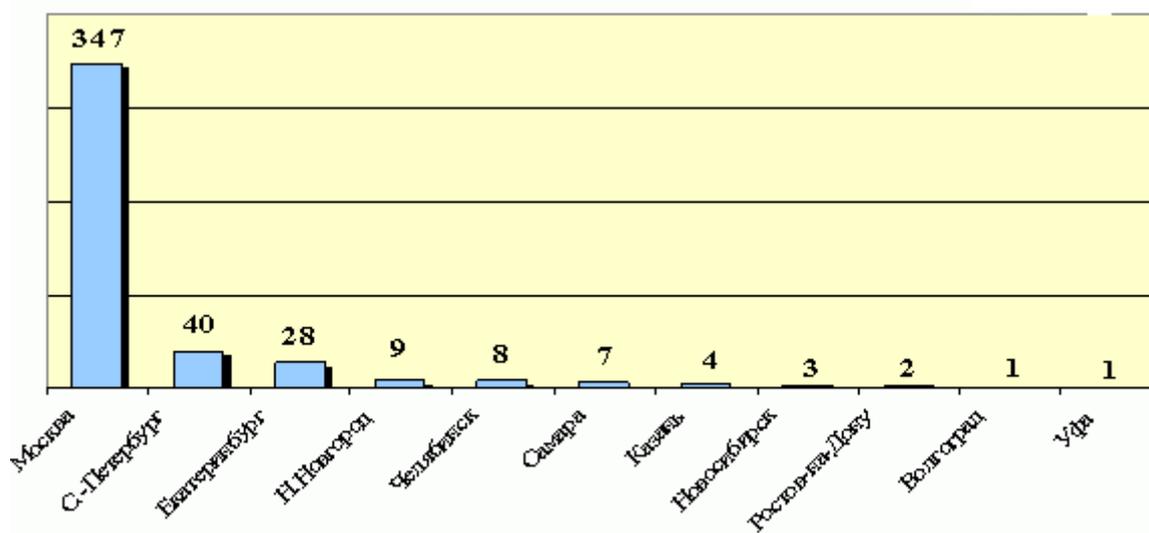


Рис. 15. Общее количество существующих, строящихся и проектируемых коттеджных поселков

Сопоставляя данные о суммарной площади жилых домов в малоэтажных поселках с общим количеством поселков, можно говорить о том, что в большинстве случаев имеет место прямая зависимость: чем больше поселков, тем больше суммарная площадь объектов (рис. 16, табл. 9). Такое соотношение соответствует первым шести городам (Москва - Самара). В отношении остальных городов данная тенденция не прослеживается. Несмотря на то что в Казани четыре реализованных, строящихся и проектируемых поселка, в Новосибирске - три, а в Ростове-на-Дону лишь два, общая площадь объектов в малоэтажных поселках Ростовской области больше. Это объясняется разницей количества объектов в поселках данных регионов.

¹⁸ www. \ finance. fm. (дата публ. 27.02.10).

На основании анализа реализуемых объектов в поселках можно сделать вывод, что преобладающим типом жилья является отдельный малоэтажный дом, таунхаусы представлены в шести городах (Москва, С-Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Самара, Челябинск), а квартиры в малоэтажных домах – в пяти (Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Челябинск, Самара).

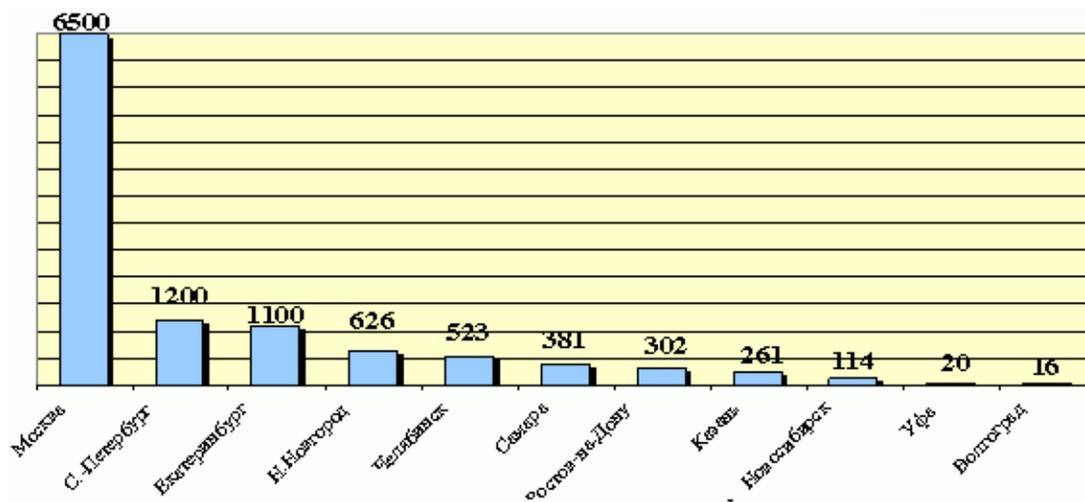


Рис. 16. Суммарная площадь объектов в коттеджных поселках, тыс. м²

Таблица 9. Структура жилищного строительства по регионам в 2009 г.

№ п/п	Регион	Доля в общем объеме индивидуального строительства по России, %
1	Московская область	11,9
2	Краснодарский край	10,3
3	Владимирская область	6
4	Ростовская область	4,6
5	Республика Татарстан	3,6
6	Челябинская область	2,7
7	Республика Дагестан	2,6
8	Свердловская область	2,5
9	Чувашская Республика	2,5
10	Белгородская область	2,4
	Итого по 10 субъектам	49

Регионами-лидерами по объемам индивидуального строительства можно назвать Московскую область и Краснодарский край, обеспечивающих соответственно 12 и 10 % всего индивидуального строительства по России. Остальные регионы существенно уступили лидерами по объемам ввода.

Причины перекоса индивидуального жилищного строительства в сторону южных республик и Тывы объясняются не только традициями домостроения в этих регионах, но и довольно плохими условиями для развития строительных организаций. Риски ведения бизнеса в этих регионах достаточно высоки, что приводит к сокращению массового жилищного строительства. Классическим примером является Тыва - один из беднейших и опаснейших для аутсайдеров регионов страны. Кроме того, на юге и в Поволжье ниже уровень урбанизации населения.

Минимальная доля индивидуального строительства по очевидным причинам наблюдалась в 2009 г. в г. Санкт-Петербурге – 6 %. Малоэтажное жилье практически не вводилось на территории Дальнего Востока (Хабаровский край – 17 %, Амурская область – 20 %). К группе регионов с наименьшей долей индивидуального строительства также относятся высокоразвитые промышленные регионы Сибири и Урала (Красноярский край, Томская, Тюменская области – 21 – 26 %), а также ряд регионов центра России (Ярославская, Рязанская, Орловская, Воронежская области – 19 – 30 %).

За 2009 г. наибольшие темпы ввода малоэтажного жилья отмечались преимущественно в регионах Севера, Северо-Запада и центра России: в г. Санкт-Петербурге, Калининградской, Ульяновской и Калужской областях. В 2009 г. эта тенденция сменилась. В наибольшей мере выросли объемы индивидуального жилищного строительства в Курской области (почти в два раза), Нижегородской области и в республике Адыгея. Мы не видим никаких географических тенденций в росте индивидуального строительства. Но следует отметить, что как Курская, так и Нижегородская области характеризовались по состоянию на 2009 г. относительно низкой долей индивидуального жилищного строительства. Поэтому резкий рост следует отнести на эффект выравнивания, который может объясняться устранением каких-либо барьеров для малоэтажного домостроения или унификацией правил учета нового жилья. В некоторых регионах (как Башкортостан, Адыгея, Ростовская область) быстрый рост объемов ввода индивидуальных жилых домов происходил при изначально высокой доле индивидуального строительства (табл. 10).

Реализация национального проекта "Доступное и комфортное жилье – гражданам России" и антикризисных мер Правительства Российской Федерации, направленных на поддержание жилищного строительства, в том числе увеличение в 2010 г. более чем в 1,5 раза финансирования из средств

федерального бюджета мероприятий по обеспечению жильем военнослужащих, будут способствовать росту ввода жилья к 2012 г. до уровня не менее 64 – 65 млн м².

Таблица 10. Рейтинг регионов РФ по росту индивидуального жилищного строительства за период 2008 – 2009 гг.

№ п/п	Регион	Индивидуальное жилищное строительство		
		2008 г., тыс. м ²	2009 г., тыс. м ²	2009 г. к 2008 г., %
1	Курская область	82	159	193
2	Нижегородская область	350	639	182
3	Сахалинская область	38	56	145
4	Республика Башкортостан	1154	1622	141
5	Калужская область	213	291	137
6	Курганская область	122	162	133
7	Иркутская область	142	188	132
8	Ростовская область	981	1264	129
9	Карачаево-Черкесская республика	65	83	127
10	Владимирская область	25	27	108

Во Владимирской области лидером массового малоэтажного строительства жилья по-прежнему остается областной центр. Именно здесь сосредоточены наиболее состоятельные инвесторы, создающие спрос на подобные объекты, и крупные строительные компании, способные их осуществить.

Итоги работы строительного комплекса показывают, что Владимирская область «вписывается» в эту жёсткую государственную концепцию. По состоянию на 31 декабря 2009 г. Владимирская область ввела в строй 452 тыс. м² жилья (107,88 % к аналогичному периоду прошлого года). Темпы строительства в регионе за 2009 г. составили 0,29 м² на жителя региона при среднем показателе по РФ 0,45 м² / чел. По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области, за четыре последних года было построено 1,5 тыс. м² жилья (табл. 11 и рис. 17).

Таблица 11. Объемы строительства по годам, тыс. м²

Вид строительства	2007	2008	2009
Многоэтажное	201,8	202,8	223,6
Малоэтажное	153,8	208,2	228,4
Всего:	410	419	452

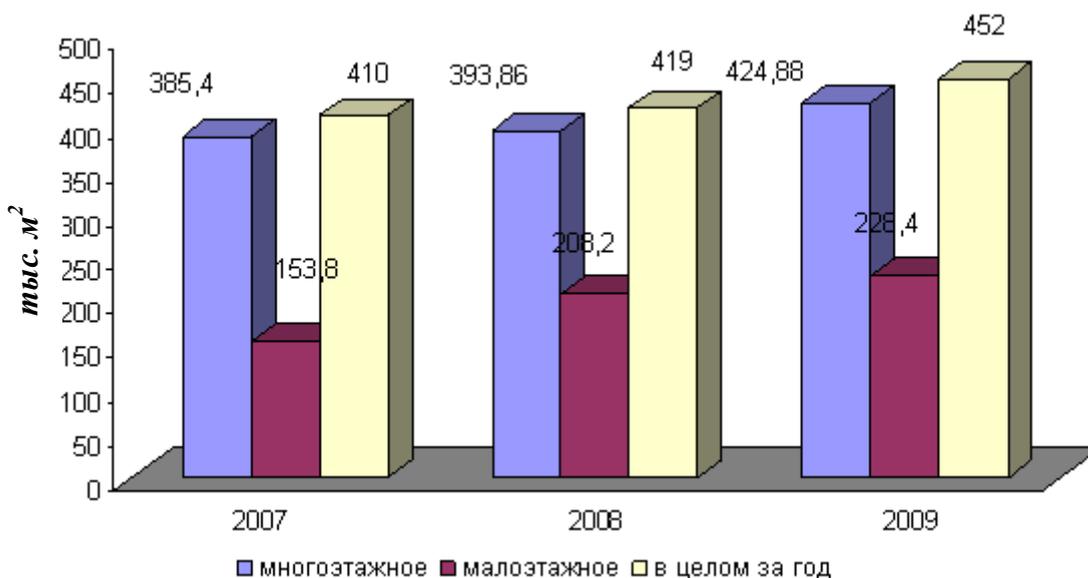


Рис. 17. Объемы строительства во Владимирской области

Как показано на рис. 17, малоэтажное строительство занимает в среднем 50 % от многоэтажного.

Из доклада губернатора области Н.В. Виноградова на областном экономическом совещании 16 апреля 2010 г. "Об итогах социально-экономического развития в 2009 году и задачах органов государственной власти и местного самоуправления по реализации Стратегии развития Владимирской области» следует, что в минувшем году объем выполненных работ в сопоставимых ценах вырос на 2 % к уровню 2008 г. и составил более 20 млрд руб.

На 11,5 % увеличился ввод в действие жилья, построено 4710 новых квартир общей площадью 452 тыс. м² ¹⁹. В регионе продолжает реализовываться долгосрочная областная целевая программа «Жилище» на 2009 – 2012 г., в частности, предусматривающая развитие малоэтажного строи-

¹⁹ Источник: Интерфакс . 16.04..2010 <http://www.kovrov-newspaper.ru/news.php?extend.214>

тельства согласно подпрограмме «Развитие малоэтажного строительства на территории Владимирской области на 2009 – 2012 годы». Несмотря на активные призывы первых лиц государства уделить малоэтажному строительству самое пристальное внимание, на Владимирщине в этой сфере строительства работа идет недостаточно эффективно. В нынешнем году из региональной казны на развитие малоэтажного строительства было выделено 40 млн руб., муниципалитетам удалось освоить менее 4 млн руб. из этой суммы - всего 10 %. Все органы местного самоуправления, изъявившие желание принять участие в софинансировании «малоэтажки», получили положенные деньги. Получить-то получили, а вот освоили небрежно. В Вязниковском районе освоена половина полученных средств, город Владимир освоил только 10 %, наравне, кстати, с Лакинском. В целом доля малоэтажного строительства в общем объеме введенного в эксплуатацию жилья на территории Владимирской области год от года растет. Сейчас эта цифра приближается к 60 % – но этого явно недостаточно.

2.3. Влияние факторов на развитие малоэтажного жилищного строительства

На развитие малоэтажного жилищного строительства большое влияние оказывают демографические факторы, которые будут ниже рассмотрены.

Анализ демографической ситуации в области свидетельствует о наличии проблем народонаселения, требующих особого подхода к их решению. Главными ее особенностями являются неуклонное снижение численности населения; низкая рождаемость; высокая смертность населения, особенно в трудоспособном возрасте; продолжение старения населения; миграционная прибыль не покрывает естественную убыль.

Сокращение численности населения в области приводит к деформации возрастной структуры населения, сокращению численности экономически активного населения, увеличению демографической нагрузки лиц, занятых трудовой деятельностью. Ухудшаются качественные характеристики населения и разрушаются основы народонаселения региона.

В течение последних лет наметились положительные тенденции в некоторых показателях, характеризующих демографическую ситуацию в области. За 2008 г. сократилась естественная убыль населения на 7,2 %, что обусловлено увеличением числа родившихся на 6,2 %.

В то же время демографическая ситуация в области остается сложной.

Продолжает сокращаться численность населения. На 1 января 2009 г. она составила 1 млн 440 тыс. человек, что на 9,7 тыс. человек меньше, чем на 1 января 2008 г. Это обусловлено высокой смертностью, превышающей число родившихся в 1,7 раза.

Суммарный коэффициент рождаемости, то есть среднее число детей, рожденных женщиной за свою жизнь, в 2007 г. по области был 1,346, в то же время по России - 1,406. Для простого воспроизводства данный показатель должен быть не ниже 2,14 (рис. 18).

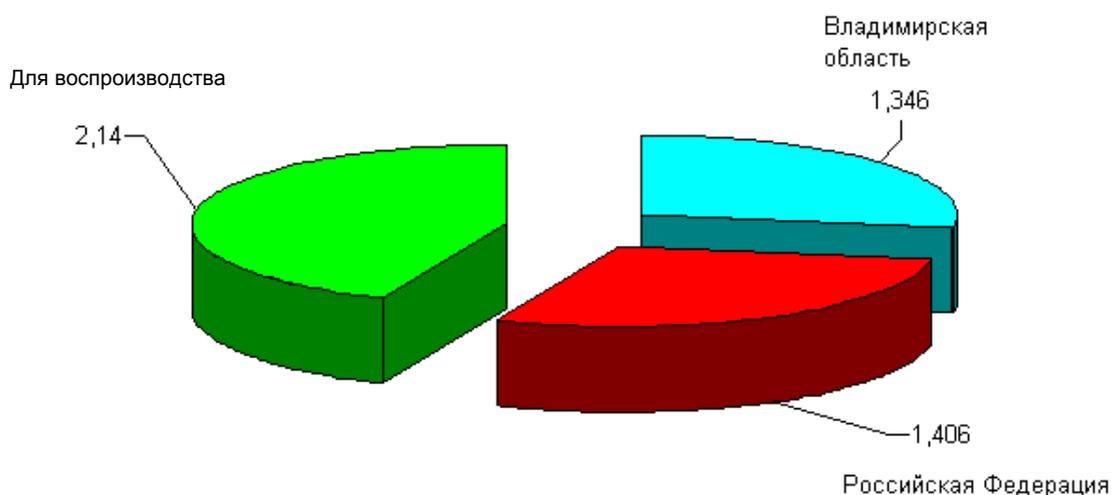


Рис. 18. Коэффициент рождаемости

Продолжительность жизни служит одним из основных интегральных показателей, характеризующих состояние здоровья населения региона, качество его жизни. Величина ожидаемой продолжительности жизни населения области составляет 66,1, это меньше, чем в России на 1,4 года. Ожидаемая продолжительность жизни при рождении по РФ в 2007 г. составляла 67,5 лет.

Вследствие происходящих демографических перемен наблюдаются изменения в возрастном составе населения. Особенностью возрастного состава населения области является высокая доля лиц старших возрастов, снижение удельного веса детей и подростков. Численность населения старше трудоспособного возраста составляет 24,3 % в общей численности населения, в возрасте 0 – 18 лет – 17,5 %.

На темпы роста смертности оказывает влияние изменение возрастной структуры населения. Доля населения в возрасте старше трудоспособного выросла с 23,7 % на начало 2001 г. до 24,3 % на начало 2008 г. Доля насе-

ления моложе трудоспособного возраста за этот период сократилась на 3 % и составила 14,1 % от общей численности населения области.

Основными причинами смертности населения в области в 2008 г. оставались заболевания системы кровообращения (62,9 % от общего числа умерших), новообразования (13,3 %), несчастные случаи, отравления и травмы (10,0 %).

Таким образом, в сложившейся ситуации крайне необходима реализация комплекса программных мероприятий, направленных на улучшение демографической ситуации.

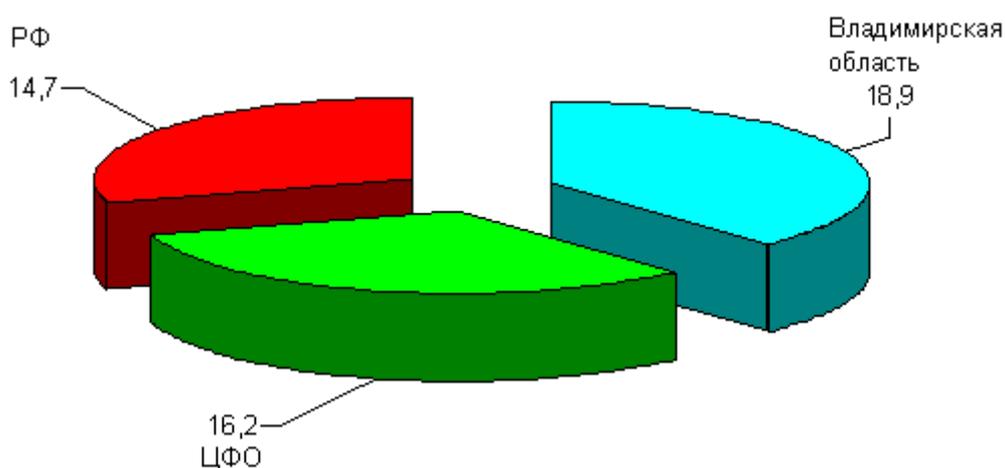


Рис. 19. Уровень смертности населения по Владимирской области за 2009 г. на 1000 чел.

Уровень смертности в области в 2009 г. составил 18,9 на 1000 чел. населения, что превышает данный показатель, зарегистрированный в 2008 г. по Центральному федеральному округу (ЦФО) и Российской Федерации в целом (по Российской Федерации – 14,7; в Центральном федеральном округе – 16,2) (рис. 19).

Демографическая ситуация в I полугодии 2010 г. характеризовалась сокращением естественной убыли, связанной со снижением числа умерших и увеличением числа родившихся (табл. 12)²⁰.

За январь – февраль 2010 г. во Владимирской области родилось 2254 ребенка. Это на 83 малыша (или на 3,6 %) меньше, чем за тот же период прошлого года. Однако по количеству новорожденных наша область по-прежнему занимает пятое место в ЦФО. Снижение рождаемости в це-

²⁰ Из постановления губернатора от 24 июля 2009 г. № 613.

лом по России составило 2 %, по ЦФО – 1,1 %. Такие данные обнародовал Фонд социального страхования. Из общего числа новорожденных владимирцев – 1167 мальчиков (51,8 %) и 1087 девочек. У 26 мам родились двойняшки. Средний рост новорожденных детей – 51 – 56 см, средний вес – 3,37 кг. Средний возраст рожениц – 27 лет²¹.

Таблица 12. Численность населения Владимирской области, млн чел.

Показатель	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Численность населения	1,49	1,47	1,43
Трудоспособное население	0,892	0,697	0,535,2
Уровень смертности (на 1тыс. чел.)	12,2	17,4	18,9



Рис. 20. Численность населения Владимирской области, млн чел.

На рис. 20 видно, что население Владимирской области с каждым годом уменьшается в среднем на 3 %. Трудоспособное население уменьшается на 24 %.

Население Владимирской области в основном составляют городские жители (сельское население составляет всего 322 тыс. чел. на 01.01.09). Почти 95 % – русские; чуть больше одного процента – украинцы и 4 % населения составляют другие национальности.

В текущем году принят указ губернатора области "О концепции демо-

²¹ Источник: МАЯК № 48 от 30 июня 2009 г.

графической политики во Владимирской области до 2015 года", разработанная областная программа "Улучшение демографической ситуации во Владимирской области на 2008 – 2010 годы", в результате реализации которой ожидаются:

- прекращение убыли, стабилизация к 2015 г. численности населения области на уровне не ниже 1,35 млн человек, создание условий для ее дальнейшего роста;

- сокращение коэффициента естественной убыли населения до 10,6;

- повышение суммарного показателя рождаемости до уровня 1,44 – 1,62 (в настоящее время 1,25);

- снижение младенческой смертности до 8 – 9 на 1000 родившихся живыми;

- увеличение ожидаемой продолжительности жизни населения до 70 лет за счет сохранения и улучшения здоровья и качества жизни населения, снижение преждевременной, особенно предотвратимой смерти, в первую очередь в младенческом возрасте, среди подростков и лиц трудоспособного возраста;

- увеличение коэффициента миграционного прироста населения до 42,4 на 10000 человек, преимущественно за счет притока постоянных иммигрантов из числа русских и русскоязычных граждан республик СНГ.

Среднедушевые денежные доходы населения в минувшем году по сравнению с 2008 г. выросли на 9,1 % и составили 10472 руб., среднемесячная заработная плата одного работника – соответственно на 8,8 % и 13118 руб. В 2009 г. в консолидированный бюджет области мобилизовано 26,3 млрд руб. налоговых и неналоговых доходов, что на 1,6 % выше уровня предыдущего года.

Денежные доходы населения в 2009 г., по предварительной оценке, сложились в сумме 176737,7 млн руб. и увеличились по сравнению с 2008 г. на 6,2 %, денежные расходы соответственно на 174361,6 млн и на 9,9 %. Превышение доходов над расходами составило 2376,1 млн руб.

В структуре использования денежных доходов несколько сократилась доля потребительских расходов и обязательных платежей при значительном увеличении доли сбережений.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) по сравнению с 2008 г. снизились, по предварительной оценке, на 4,1 %.

Денежные доходы на душу населения составили в среднем в 2007 г. 7095 руб., в 2009 г. – 10229,6 руб., что составляет 106,6 % к 2008 г. (рис. 21).

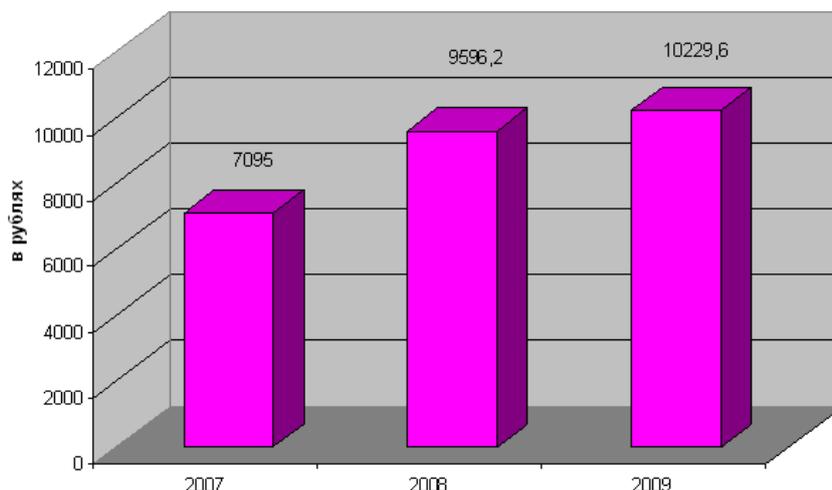


Рис. 21. Денежные доходы на душу населения

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, включая субъекты малого предпринимательства, увеличилась на 8,8 % и составила 13118 рублей. Реальная заработная плата уменьшилась на 2,9 %. По данным территориального органа государственной статистики, на 1 января 2010 г. задолженность по заработной плате зафиксирована в 11 организациях области на сумму 20,6 млн руб. По сравнению с предыдущим месяцем она увеличилась на 1,9 млн руб. (на 10,3 %), а с началом года – 11,6 млн руб. (в 2,3 раза).

Рис. 22. показывает, что удовлетворены жилищными условиями 39 %; нуждаются в помощи государства 26,3 %; готовы приобрести, построить жилье 34,7 %.

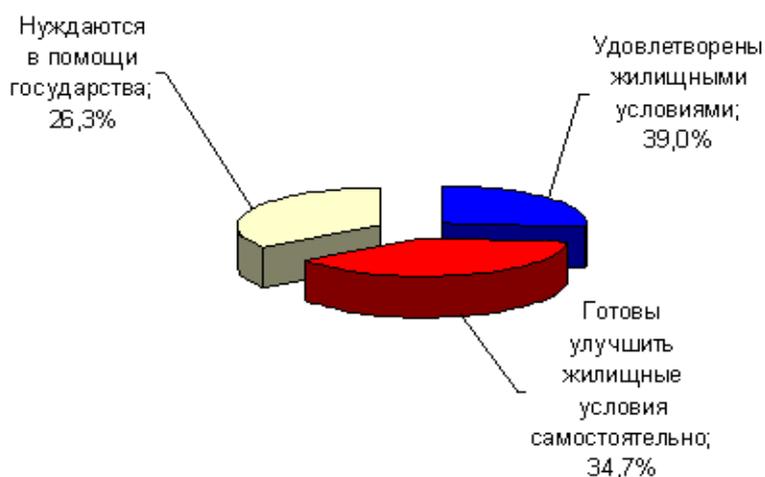


Рис. 22. Удовлетворенность россиян жилищными условиями на 31.12.2009 г.

Как показано на рис. 23, стоимость жилья увеличилась по сравнению с 2007 г. на 13 % и составила 36,4 тыс. руб.

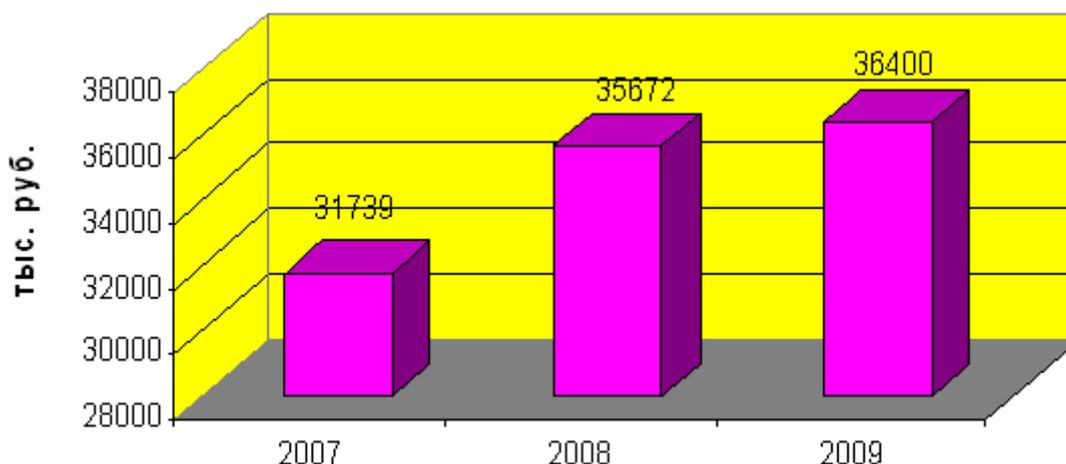


Рис. 23. Фактическая стоимость 1 м² жилья

2.4. Инновации в малоэтажном жилищном строительстве

На сегодняшний день известно, что натуральные материалы лучше для использования их при строительстве домов, чем искусственные стройматериалы, поэтому в последнее время чаще выбирают каркасные дома на основе деревянного каркаса, отказываясь от неживых кирпичных стен. Рассмотрим преимущества натуральных материалов.

Во-первых, теплосберегающие свойства каркасных домов во много раз опережают кирпичные дома: дерево – это естественный материал, и оно естественным образом помогает поддерживать тепло внутри каркасного дома в холодное время года и образует легкую свежесть в теплое время года. С практической точки зрения это преимущество дерева уменьшает затраты на кондиционирование и отопление комнат каркасного дома почти в два раза. Для улучшения теплоизоляционных свойств каркасных домов внутри стен используется современный негорючий утеплитель – эковата, экологически чистая, негорючая и эффективная не только для теплоизоляции, но и для звукоизоляции. Вернемся к кондиционированию, несмотря на обрабатывание и пропитку, дерево само по себе "дышит", способствуя натуральной вентиляции построек, это очень важно для здоровья.

Во-вторых, сегодня значительное внимание уделяется экологии и чистоте употребляемых стройматериалов: работая в загрязненном городе, очень важно создать здоровую атмосферу дома. Деревянные каркасные

дома экологически чистые, при их строительстве не применяются материалы, которые могли бы навредить здоровью человека. Помимо этого деревянные каркасные дома имеют свою особую энергетику, в деревянном каркасном доме человек чувствует себя спокойнее и уютнее, чем в кирпичном. Что касается срока службы и надежности деревянных каркасных домов, то они не только не уступают кирпичным, но и намного опережают их. Официально говорится, что срок эксплуатации такого дома составляет более 75 лет, но на самом деле каркасный дом из дерева простоит намного больше, порадовав собой не одно поколение. Каркасные дома из добротного и качественного деревянного каркасного скелета разрешается строить даже в сейсмически неустойчивых и ураганных зонах: в то время как кирпичная стена может попросту растрескаться даже при небольшом толчке, особое строение деревянного каркаса помогает погасить волну и облегчить её воздействие.

Безусловно, каркасные технологии различаются между собой. Например, железные каркасные скелеты стоят дешевле деревянных, однако обо всех ранее перечисленных положительных моментах можно забыть: железные каркасы практически всегда используют для временного строительства. Они в значительной степени отличаются от деревянных своей надежностью, экологичностью, а к тому же еще и обладают теплосбережением.

Пенопластовые каркасы, как правило, используются только в домах дачного типа вследствие того, что они некрепкие, жаркие летом и холодные зимой. В таких домах с целью улучшения внутреннего микроклимата используется дополнительная система вентиляции и об экологичности здесь речь не идет. Для сезонного жилья, торговых павильонов или для временных строений они отлично подходят, однако в качестве постоянного жилья их не следует использовать из-за недостаточного теплосбережения и неэкологичности.

На сегодняшний день существуют различные технологии изготовления деревянных каркасов. По употребляемому материалу деревянные каркасы можно разделить на те, где используется клееный брус, и на те, где используется цельная древесина. По своему строению каркасы могут состоять из щитов, а могут иметь более сложную сегментированную структуру, крепкую и гибкую – именно эти дома смогут выдержать и среднее землетрясение, и ураган. Каркасы из щитов дешевле и более легкие в строительном отношении, но они значительно уступают сегментированным

каркасам и по прочности, и по прочим характеристикам. В общем, хотелось бы сказать, что существуют также и более недорогие каркасы для временного жилья, и более дорогие - для возведения основательных каркасных домов.

Приведем технико-экономическое обоснование применения инновационной технологии. Каркасная технология в отличие от традиционной с использованием обрезной доски или бруса прямоугольного сечения (более 20 типоразмеров) имеет следующие преимущества:

- основным несущим элементом каркасной конструкции является деревянная, клееная профильная балка;

- балка предлагаемой конструкции имеет идеальную геометрию (прямолинейность, стабильность сечения по всей длине) за счет технологии изготовления;

- унифицированность элементов каркасной конструкции (всего 3 типоразмера);

- прочностные характеристики в зависимости от нагрузок, действующих на балку, превосходят характеристики балки прямоугольного сечения той же площади в 1,5 – 2,5 раза;

- балка перекрытия БД 15-38 позволяет перекрывать пролеты до 8 м;

- стеновые стойки (БТ17-12) имеют ребра жесткости, что позволяет обойтись без поперечных связей между стойками. Также они выполняют роль полок для закладки (фиксации) утеплителя;

- балки перекрытия (и стропильные ноги), БТ и БД не требуют черепных брусков для установки наката и являются готовым элементом интерьера, если вместо наката использовать отделочный материал (обшивка, панель МДФ, гипсокартон и т.д.);

- конструкция угловых стоек позволяет избавиться от промерзания, так как обеспечивает технологичность внутренних облицовочных работ в углах здания;

- для связей элементов конструкции каркаса между собой используется специальная металлическая фурнитура (уголки, накладки, шпильки и т.д.), нет гвоздевых и шиповых соединений, а также различных врезок, врубок, ослабляющих несущее сечение;

- на строительной площадке проводятся только сборочные работы, изготовление всех деталей и элементов каркаса вплоть до антисептирования производится в цехе. В результате объем строительного-монтажных работ значительно уменьшается.

Рассмотрим некоторые материалы из инновационных технологий.

Конструкционная теплоизоляционная панель (СИП-панель) очень проста (рис. 24). Она состоит из двух слоев ориентированной стружечной плиты (ОСП) 1, между которыми

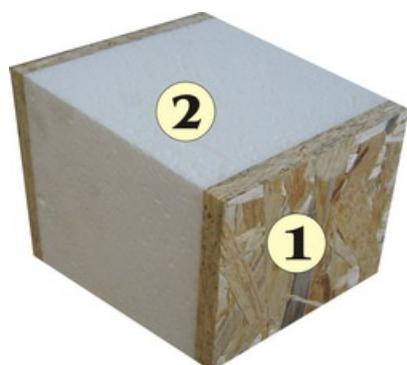


Рис. 24. Конструкционная теплоизоляционная панель (СИП-панель)

впрессовывается с помощью специального связующего состава утеплитель пенополистерол толщиной от 100 до 200 мм марки ПСБ 25С. Для изготовления деталей здания КТП-панель, поступившая на участок по производству домокомплектов, в соответствии с проектом дома раскраивается с высокой точностью до нужного размера на специальном форматно-раскроечном станке. Использование высокоточного оборудования позволяет добиться

идеальной стыковки деталей в процессе сборки.

После раскроя по торцам панели-заготовки специальной фрезой делается выборка утеплителя, в которую вставляется брус размерами 90×145мм. Толщина панелей «ЭКОПАН» в готовом виде составляет 174 мм. Из панелей деревянного бруса изготавливаются все основные конструкции здания: панели наружных стен; полов; межэтажных перекрытий; подоконные панели; перегородки несущие и ненесущие; панели кровельных конструкций и т.д.

Для соединения деталей дома в конструкцию используются специальные гвозди и саморезы длиной до 30 см. Дополнительного утепления эти конструкции не требуют. Панель не использует металл, поскольку металл создает мостики холода и делает конструкцию гораздо менее удобной для строительства. Быстрый и простой монтаж стеновых панелей достигается с помощью замков типа "шип-паз" (рис. 25).



Рис. 25. Устройство стыковочных замков

При строительстве не используется отдельно возводимый каркас здания. Его роль выполняют верхний и нижний обвязочные брусы и силовые элементы, вмонтированные в панель на заводе. Жесткость конструкции достигается благодаря исключительным свойствам плит OSB. Сами панели являются основным несущим элементом конструкции.

Дома, изготовленные по данной технологии, могут эксплуатироваться в температурном диапазоне от -50 до +50 °С и обеспечивают комфортабельное проживание даже в самых суровых климатических условиях²².

Однослойная плита низкой плотности на основе фибролита толщиной 15, 22, 25, 35, 50, 75, 100 мм, плотностью 360 – 570 кгс/м³ создает комфортные условия проживания, т.к. обеспечивает достаточный уровень экологичности и материалоемкости.

Система плит **Green Board** (рис. 26) – многофункциональный, экологически чистый и безопасный строительный материал, удовлетворяющий всем критериям комфортного и безопасного жилья²³. Приведем примерный расчет строительных работ для типового каркасного дома на основе данных, представленных строительной компанией «Экопан – Новосибирск»²⁴ (табл. 13).



Рис. 26. Конструкционная теплоизоляционная панель Green Board

²² http://www.grand-nerud-Stroy.ru/o_Company 19.05.2010 г.

²³ <http://www.eco-city.spb.ru/prices/turnkey.html> 19.05.2010 г.

²⁴ www.W7 Инновационные технологии 28.05.2010 г.

Таблица 13. Примерный расчет строительных работ для типового каркасного дома с применением СИП – панелей площадью 260 м²

Показатель	Площадь, м ²	Стоимость работ за единицу, руб.	Стоимость работ, руб.	Материалы, на 1м ² *	Стоимость материалов, руб.
Кровля + сливная система (мягкая черепица)	142	400	56 800	500	71 000
Стены наружные (сайдинг)	190	400	76 000	350	66 500
Цоколь (камень)	25	600	15 000	1 200	30 000
Отмостка (бетон, ширина 1000 мм, толщина 100 мм)	30	1 000	30 000	1 000	30 000
Окна (пластик, 2х камерные), м ²	36	1 000	36 000	4 500	162 000
Двери наружные (металлич.+пластик), шт.	2	3 000	6 000	8 500	17 000
Двери внутренние, шт.	13	2 000	26 000	4 500	58 500
Обивка ГКЛ внутри (без шпаклевания)	350	250	87 500	120	42 000
Обивка ГКЛ потолков	150	250	37 500	120	18 000
Шпаклевание + окраска потолков	150	350	52 500	120	18 000
Разводка электрики (узел ввода, розетки, выключатели, светильники)	60	600	36 000	50 000	50 000
Разводка водоснабжения (мет.пласт. трубы, насос, смесители, раковины в с/у + ванна)	1	10 000	10 000	40 000	40 000
Разводка водоотведения (сантехника)	1	10 000	10 000	15 000	15 000
Вентиляция (вытяжки из санузлов, кухни, короб через кровлю)	1	10 000	10 000	8 000	8 000
Отопление + котел	1	15 000	15 000	40 000	40 000
Плиточные работы (полы)	20	550	11 000	500	10 000
Плиточные работы (стены)	20	600	12 000	500	10 000
Стены (шпаклевка + обои)	330	350	115 500	120	39 600
Полы (ламинат)	130	250	32 500	300	39 000

Фундаментные работы – 150 000 руб.
Комплект дома в сборе – 1 330 000 руб.
Стоимость работ по отделке – 675 300 руб.
Стоимость материалов – 764 600 руб.
Предпроектная подготовка – 6000 руб.
Проектная подготовка – 23000 руб.
Прочие затраты – 9000 руб.
Затраты на инженерные сети – 340000 руб.
Общая стоимость строительства – 3297900 руб.
Стоимость 1м² – 12 500 руб.

Выводы по второй главе

В Центральном экономическом регионе в связи с большой плотностью населения и сформировавшейся инфраструктурой целесообразно комплексно развивать малоэтажное жилищное строительство.

В Балтийском регионе с целью закрепления на данной территории российского населения необходимо стимулировать развитие сегмента кооперативного и индивидуального жилищного строительства с применением мер государственной поддержки населения при приобретении жилья.

В макрорегионе Юга России необходимо стимулировать реализацию проектов комплексного освоения территорий с преимущественным многоэтажным строительством в центрах управления регионом при одновременном развитии малоэтажного домостроения на периферии. Это связано с ассимиляцией и включением в российское культурное пространство населения северного Кавказа и мигрантов из стран Кавказа и Средней Азии.

В Поволжском и Уральском регионах нет ярко выраженных проблем территориального развития, в связи с чем необходимо сбалансированно развивать все сегменты рынка жилья и виды домостроения.

В Сибирском и Западносибирском регионах, где преимущественно население живет мобильными группами и незначителен приток экономически активного населения, для их закрепления на территории необходимо развивать сегмент наемного жилья.

Специфика Владимирской области заключается в том, что в отличие от большинства российских регионов в ней нет резко выраженной концентрации промышленных предприятий в областном центре и доминирующих производств в региональном масштабе. В то же время выгодное географическое положение между Москвой и рядом крупных городов Поволжья,

соседство и тесная интеграция с другими экономически развитыми регионами дает неограниченные возможности для развития области по всем направлениям.

Анализ динамики ввода жилья в Российской Федерации за последние 9 лет показал, что строительство происходило с нарастающим объемом. В 2009 г. произошел спад в жилищном строительстве (7 % к предыдущему году), который в первую очередь связан с мировым финансовым кризисом, повлиявшим как на развитие российской экономики в целом, так, в частности, на строительную отрасль и составил 59,8 млн м², что примерно соответствует уровню 2007 г., где многоэтажное жилищное строительство по-прежнему преобладает над малоэтажным. В 2009 г. объем жилищного строительства по всем Федеральным округам снизился, в частности, снижение произошло в Центральном ФО на 2,7 %, в Северо-Западном ФО 12,8 %, в Южном ФО 5,5 %, в Приволжском 6,5 %, в Уральском 14,9 % и в Сибирском 13,3 %. Только в Дальневосточном ФО наблюдается рост объемов жилищного строительства на 5,1 %. Разрыв между объемами строящегося жилья, приходящегося на 1000 человек городского и сельского населения, уменьшается. Так, в городах и поселках городского типа в расчете на 1000 человек населения в 2008 г. было введено на 100 м² общей площади жилых домов больше, чем в сельской местности, в 2009 г. – уже больше только на 77 м².

Изучив показатели по Владимирской области, можно сделать вывод, что малоэтажное строительство отстает от многоэтажного. Оно занимает 50 % во всем объеме строительства. Анализ демографической ситуации в области показывает, какой из демографических факторов оказывает более весомое влияние на развитие малоэтажного жилищного строительства.

Суммарный коэффициент рождаемости, то есть среднее число детей, рожденных женщиной за свою жизнь, в 2007 г. по области был 1,346, в то же время по России - 1,406. Для простого воспроизводства данный показатель должен быть не ниже 2,14.

Уровень смертности в области в 2009 г. составил 18,9 на 1000 чел. населения, что превышает данный показатель, зарегистрированный в 2008 г. по Центральному федеральному округу и Российской Федерации в целом (по Российской Федерации - 14,7; в ЦФО - 16,2).

Население Владимирской области в основном составляют городские жители (сельское население составляет всего 322 тыс. чел. на 01.01.09). С каждым годом количество человек в регионе уменьшается в среднем на 3 %, а трудоспособное население на 24 %.

Денежные доходы на душу населения составили в среднем в 2007 г. – 7095 руб. в 2009 г. – 10229,6 руб., что составляет 106,6 % к 2008 г.

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, включая субъекты малого предпринимательства, увеличилась на 8,8 % и составила 13118 руб. Реальная заработная плата уменьшилась на 2,9 %.

Что касается малоэтажного строительства, то на сегодняшний день существуют различные инновационные технологии в изготовлении каркасных малоэтажных жилищных домов. По употребляемому материалу каркасы можно разделить на те, где используется клееный брус, и на те, где используется цельная древесина. Анализ показал, что цена 1 м² жилья, построенного по инновационной технологии, составляет 12500 руб., это на 40 % ниже стоимости 1 м² жилья, построенного по классической технологии из кирпича или бетона. Далее рассмотрим перспективные пути развития малоэтажного жилищного строительства согласно ОЦП «Жилище» на 2009 – 2012 гг. и дадим прогноз до 2015 г.

Глава 3. ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПУТИ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗА СЧЕТ ВНЕДРЕНИЯ ИННОВАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1. Прогноз развития малоэтажного жилищного строительства в регионе по данным областной администрации

Постановлением губернатора Владимирской области от 14.10.09 № 754 утверждена подпрограмма «Жилище» на 2009 – 2012 гг.

Цель подпрограммы – увеличение объемов жилищного строительства и повышение доступности жилья для граждан.

Для достижения этой цели необходимо решить следующие задачи:

- обеспечить реализацию системы государственной поддержки молодых семей в решении жилищной проблемы;
- развить систему долгосрочного ипотечного жилищного кредитования на территории области;
- обеспечить опережающее развитие коммунальной инфраструктуры для увеличения предложения жилья на рынке жилищного строительства, удовлетворяющего платежеспособный спрос населения;
- сформировать правовые основы для осуществления градостроительной деятельности на территории области;
- оказать государственную поддержку, направленную на обеспечение жильем граждан, признанных в установленном порядке нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- создать условия для развития малоэтажного индивидуального жилищного строительства в области.

Подпрограмма «Жилище» на 2009 – 2012 гг. состоит из следующих разделов:

- «Обеспечение жильем молодых семей Владимирской области на 2009 – 2012 годы»;
- «Развитие и поддержка ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области на 2009 – 2012 годы»;
- «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства на 2009 – 2012 годы»;
- «Обеспечение территории Владимирской области документами территориального планирования на 2009 – 2012 годы»;
- «Социальное жилье на 2009 – 2012 годы»;

- «Развитие малоэтажного жилищного строительства на территории Владимирской области на 2009 - 2012 годы».

Источниками финансирования подпрограммы являются средства:

- областного бюджета, которые предусматриваются законами Владимирской области об областном бюджете Владимирской области на соответствующий финансовый год;

- федерального и местных бюджетов;

- внебюджетные источники (личные средства граждан, собственные и привлеченные средства предприятий, частные инвестиции, кредитные ресурсы).

Общий объем обязательств областного бюджета за период реализации подпрограммы в течение 2009 - 2012 гг. составит 1910,822 млн руб., в том числе:

1) государственные гарантии областного бюджета на частичное обеспечение кредитов, привлекаемых для реализации отдельных подпрограмм настоящей Программы - 198 млн руб., в том числе:

2009 г. – 49,5 млн руб.;

2010 г. – 49,5 млн руб.;

2011 г. – 49,5 млн руб.;

2012 г. – 49,5 млн руб.;

2) расходы областного бюджета на реализацию подпрограмм Программы составят 1642,02604 млн руб., в том числе:

(в ред. постановления губернатора Владимирской области от 30.12.09 № 1136)

2009 г. – 383,91004 млн руб.;

(в ред. постановления губернатора Владимирской области от 30.12.09 № 1136)

2010 г. – 391,028 млн руб.;

(в ред. постановления губернатора Владимирской области от 30.12.09 № 1136)

2011г. – 433,544 млн руб.;

2012г. – 433,544 млн руб.

Ежегодное финансирование мероприятий подпрограммы за счет средств областного бюджета осуществляется в пределах средств, предусматриваемых законом Владимирской области об областном бюджете Владимирской области на соответствующий финансовый год, и может корректироваться.

Объемы возможного привлечения средств из федерального и местных бюджетов, а также внебюджетных источников оценены на основе нормативов софинансирования федеральной целевой программы "Жилище" на период 2002 - 2010 гг., иных документов.

Объемы указанных средств подлежат ежегодному уточнению.

Реализация подпрограммы предполагает достижение следующих результатов:

- создание условий для повышения уровня обеспеченности жильем граждан;
- привлечение в жилищную сферу внебюджетных источников, в том числе средств заемщиков, кредитных ресурсов банков, средств ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на рефинансирование ипотечных кредитов;
- создание механизмов оказания государственной поддержки органам местного самоуправления на развитие муниципальных программ, направленных на жилищное строительство;
- увеличение объемов жилищного строительства и развитие первичного рынка жилья;
- формирование эффективных механизмов градорегулирования и развития коммунальной инфраструктуры;
- формирование земельных участков под строительство малоэтажного жилья.

Рассмотрим подпрограмму «Развитие малоэтажного жилищного строительства на территории Владимирской области на 2009 - 2012 годы», разработанную департаментом строительства и архитектуры администрации области и утвержденную Постановлением губернатора Владимирской области от 30.12.09 № 1136 в рамках долгосрочной областной целевой программы «Жилище» на 2009 – 2012 гг.

Цель реализации подпрограммы – создание условий для развития малоэтажного индивидуального жилищного строительства на территории Владимирской области посредством оказания поддержки по формированию земельных участков и обеспечению их инженерной инфраструктурой, что позволит построить свыше 132 тыс. м² малоэтажного индивидуального жилья.

Для достижения указанной цели в ходе реализации подпрограммы решаются следующие задачи:

- обеспечение земельных участков, предназначенных для развития ма-

лоэтажного индивидуального жилищного строительства, документацией по планировке территории;

- обеспечение земельных участков, предназначенных для развития малоэтажного индивидуального жилищного строительства, инженерной инфраструктурой;

- строительство объектов инженерной инфраструктуры на территориях, предназначенных для развития малоэтажного индивидуального жилищного строительства.

Система индикаторов обеспечит мониторинг реализации поставленных задач и достижения намеченных целей в рамках подпрограммы за оцениваемый период с целью уточнения или корректировки поставленных задач и проводимых мероприятий.

Подпрограмма финансируется за счет консолидации средств областного и местного бюджетов. Объем финансирования подпрограммы "Развитие малоэтажного строительства на территории Владимирской области на 2009 – 2011 годы" по работам по подготовке документации по планировке территорий и строительству объектов, финансируемых за счет средств подпрограммы, представлен в табл. 14.

Таблица 14. Объем финансирования малоэтажного строительства

Ресурсы	Потребность, млн руб.				
	всего	в том числе по годам			
		2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
Средства консолидированного бюджета, всего:	192,834	52	36,834	52	52
в том числе:					
субсидии за счет средств областного бюджета	155,394	42,64	27,474	42,64	42,64
средства местных бюджетов	37,44	9,36	9,36	9,36	9,36

Таблица 15. Ввод малоэтажного жилья в 2010 – 2012 гг.

Годы	2010	2011	2012
Прогноз ввода в действие малоэтажного жилья (общая площадь домов), тыс. м ²	254	299	354

Реализация подпрограммы предполагает достижение следующих результатов, представленных в табл. 15:

- создание условий для обеспечения развития малоэтажной индивидуальной жилой застройки;
- повышение эффективности использования земельных ресурсов и развитие территорий муниципальных образований области;
- увеличение количества предложений земельных участков, предоставляемых для малоэтажного индивидуального жилищного строительства.

Оценкой эффективности реализации подпрограммы является достижение следующих показателей:

- подготовка документации по планировке территории и строительство объектов инженерной инфраструктуры по земельным участкам общей площадью более 94 га под развитие малоэтажного индивидуального жилищного строительства;
- формирование земельных участков под строительство свыше 132 тыс. м² малоэтажного жилья.

Исходя из анализа существующего положения дел в сфере жилищного строительства и целей подпрограммы, предусматриваются следующие направления ее реализации:

- создание системы государственной поддержки по обеспечению земельных участков, предназначенных для развития малоэтажного индивидуального жилищного строительства, документацией по планировке территорий и проведению работ по инженерному обустройству данных участков посредством предоставления областных субсидий бюджетам муниципальных образований;
- внедрение механизмов реализации подпрограммы в практическую деятельность органов местного самоуправления.

Проблемой, препятствующей развитию малоэтажного индивидуального жилищного строительства на территории области, можно назвать необеспеченность значительной части земельных участков, предназначенных для данного строительства, документацией по планировке территорий.

Кроме того, существует недостаточная обеспеченность земельных участков под малоэтажное строительство инженерной инфраструктурой. В настоящее время еще не проработан и на практике не реализован механизм привлечения частных инвестиций в сферу создания инфраструктуры под малоэтажную индивидуальную застройку, не используется залоговый механизм использования земельных участков под инженерное обеспечение. В связи с этим на современном этапе необходимо участие государства в

финансировании проектов создания коммунальной инфраструктуры под малоэтажную индивидуальную застройку.

Для развития малоэтажного индивидуального жилищного строительства необходима финансовая поддержка муниципальных образований области в подготовке документации по планировке территории под малоэтажное строительство, в подведении к этим участкам инженерных сетей, которая будет осуществляться посредством реализации настоящей подпрограммы.

3.2. Прогноз развития малоэтажного жилищного строительства с учетом влияния различных факторов

Развитие малоэтажного индивидуального строительства позволяет решить жилищную проблему различных слоев населения, учитывая многообразие подходов к проектированию и использованию разных видов строительных материалов. В 2007 г. введено 153,8 тыс. м² малоэтажного индивидуального жилья, что составляет 37,5 % от общего объема введенного на территории области жилья. За 2008 г. объем ввода малоэтажного индивидуального жилья на территории области составил 208,2 тыс. м², то есть 49,6 % от общего объема, введенного на территории области жилья. В 2009 г. введено 228,4 тыс. м² малоэтажного индивидуального жилья, что составляет 50 % от общего объема введенного на территории области жилья. Проанализировав динамику ввода малоэтажного жилья, можно сделать вывод, что происходит увеличение объемов строительства. В настоящий момент оно достигло уровня 50 % от общего ввода жилья.

Между тем процессу развития малоэтажного индивидуального строительства на территории Владимирской области препятствует широкий круг проблем, связанных в большей степени с отсутствием системной работы на данном направлении, а также с изменениями действующего земельного и градостроительного законодательства.

Значимой проблемой малоэтажного индивидуального строительства на территории Владимирской области считается отсутствие градостроительных планов земельных участков, что служит первой причиной низких темпов развития жилищного строительства.

Вторая причина - отсутствие инженерно подготовленных территорий, на которых предусмотрено утвержденной градостроительной планировочной документацией малоэтажное индивидуальное жилищное строительство. В настоящее время еще не проработан и на практике не реализован

механизм привлечения частных инвестиций в сферу создания коммунальной инфраструктуры под малоэтажную индивидуальную застройку, не используется залоговый механизм использования земельных участков под инженерное обеспечение. В связи с этим на современном этапе необходимо участие государства в финансировании проектов создания коммунальной, дорожной и социальной инфраструктур под малоэтажную индивидуальную застройку.

Третья причина, препятствующая развитию малоэтажного индивидуального строительства на территории Владимирской области, – это низкий уровень доходов населения области, не позволяющий гражданам приобрести либо осуществлять строительство объектов малоэтажного индивидуального строительства. Причиной тому служит использование традиционных затратных технологий строительства малоэтажных индивидуальных домов.

Все это не позволяет добиться положительных результатов в реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье – гражданам России".

Проблемы малоэтажного индивидуального строительства складывались на протяжении многих лет, для их решения необходимы комплексные и долгосрочные меры, основанные на системной работе всех заинтересованных лиц (органов государственной власти, хозяйствующих субъектов, населения). Качественное решение обозначенных проблем развития малоэтажного индивидуального строительства требует программных методов. Сложившиеся проблемы определяют цель и задачи настоящей программы, а также систему программных мероприятий.

Перспективы малоэтажного жилищного строительства во Владимирской области

Значительный спрос на малоэтажное строительство в пригородных зонах городов Владимир, Муром, Ковров, дефицит свободных территорий и экологические требования ограничивают средний размер площади участков под малоэтажную застройку на уровне 0,20 – 0,30 га. В периферийной части области возможно более свободное расселение при средней площади участка до 0,4 га. Для реализации показателей ввода жилья, указанных в табл. 15, необходимо комплексное освоение всех потенциальных резервов:

- использование резервных территорий городов пригородных зон;
- поэтапная "капитализация" дачных и садоводческих поселков;

- расширение, реконструкция и реабилитация существующих сельских поселений;

- современные методы и механизмы активизации строительства, которые позволяют при сохранении основных качеств малоэтажных индивидуальных строений (устойчивость, долговечность, комфортность, теплоустойчивость) существенно снижать себестоимость малоэтажного индивидуального строительства.

При этом главным резервом остаются территории сельскохозяйственного назначения, отчуждение которых представляется одним из наиболее реальных решений поставленной задачи. По градостроительным условиям предусматриваются три основных типа малоэтажной застройки: городской - высокоплотная застройка в 2 - 4 этажа с минимальным придомовым участком, пригородный – отдельно стоящий дом (коттедж) на 1 - 4 семьи с участком до 0,15 га, сельский - индивидуальный дом (усадебный) с участком до 0,30 - 0,40 и более га.

Анализ потребительского спроса на малоэтажное жилье, учитывающий перспективные финансовые возможности застройщиков и пользователей, позволяет оценить потребность в жилье средней семьи. Сегодня доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств составляет 34,7 %. Программа малоэтажного жилищного строительства на территории области ведет к практическому удвоению застроенных территорий, увеличению численности населения, проживающего в индивидуальных домах, росту их ежедневных трудовых и культурно-бытовых поездок в городские центры, необходимости проведения значительных мероприятий по развитию инженерно-транспортной и социальной инфраструктур, а также созданию новых рабочих мест. Решить вопрос увеличения объемов строительства можно путем решения проблем, связанных с нормативно-правовой базой, а в частности, - корректировка СНиПов даст резерв для уменьшения цены на 2 – 3 %.

Если компенсировать застройщику расходы на развитие инфраструктуры, то жилье станет дешевле еще на 11 - 12 %.

В итоге стоимость жилья уменьшится на 13 - 15 %, а это значит, что возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств смогут на 15 % населения больше, чем в 2009 г.

Проанализировав объемы малоэтажного жилищного строительства 2007 – 2009 гг. и изучив все факторы, которые могут оказать существенное влияние на развитие малоэтажного жилищного строительства, разработаем прогноз на 2010 - 2015 гг., применив пофакторный метод. Представим факторы через коэффициенты (табл. 16, 17 и рис. 27).

Таблица 16. Пофакторный коэффициент

Коэффициент K_i	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
K_1 - уровень инфляции	1,118	1,108	0,9	0,8	0,7	0,6
K_2 - увеличение доли индивидуальных застройщиков	0,15	0,16	0,17	0,18	0,19	0,2
K_3 - снижение себестоимости 1 м ² строительства за счет резерва	0,26	0,26	0,26	0,026	0,26	0,26
K_4 - снижение себестоимости 1 м ² строительства за счет инновационных технологий	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

Таблица 17. Прогноз развития малоэтажного жилищного строительства во Владимирском регионе на период 2010 – 2015 гг. с учетом факторов

Прогноз	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Ввода в действие малоэтажного жилья (общая площадь домов), тыс. м ²	262	304	356	420	500	600
Средней стоимости 1 м ² жилой площади, тыс. руб.	32,077	28,381	25,725	23,585	21,869	20,505

Объем малоэтажного жилищного строительства к 2015 г. должен увеличиться на 40 % и составить 600 тыс. м², а по сравнению с прогнозом администрации области увеличится на 35 %. Цена одного квадратного метра

упадет в два раза и может составить 20 тыс. руб. за квадратный метр жилой площади.

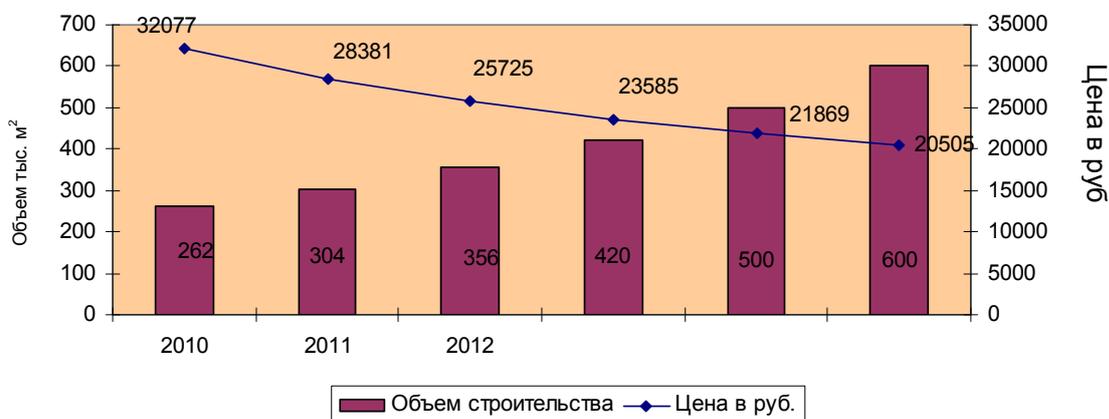


Рис. 27. Прогноз развития малоэтажного жилищного строительства во Владимирском регионе

Выводы по третьей главе

Анализ потребительского спроса на малоэтажное жилье, учитывающий перспективные финансовые возможности застройщиков и пользователей, позволяет оценить потребность в жилье средней семьи. В перспективе доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств может составить 49,7 %. Программа малоэтажного жилищного строительства на территории области ведет к практическому удвоению застроенных территорий, увеличению численности населения, проживающего в индивидуальных домах, росту их ежедневных трудовых и культурно-бытовых поездок в городские центры, а также созданию новых рабочих мест. Чтобы добиться выполнения данных показателей, необходимо проведение значительных мероприятий:

- развитие инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры;
- пересмотр строительных СНиПов;
- компенсация застройщику расходов на развитие инфраструктуры;
- создание системы государственной поддержки по обеспечению земельных участков, предназначенных для развития малоэтажного индиви-

дуального жилищного строительства, документацией по планировке территорий;

- разработка и внедрение программы предоставления субсидий.

Только решив все эти задачи, можно будет добиться увеличения объемов строительства на 35 % и снизить стоимость одного квадратного метра в 1,5 - 2 раза.

ИТОГИ ПЕРВОГО РАЗДЕЛА

В ходе реализации Государственной целевой программы "Жилище", одобренной постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 г. № 595, Основных направлений нового этапа реализации Государственной целевой программы "Жилище", одобренных Указом Президента Российской Федерации от 29 марта 1996 г. № 431, и первого этапа федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 гг. были созданы правовые и организационные основы государственной жилищной политики, определены ее приоритетные направления и отработаны механизмы реализации. Новые правовые условия создали основу для реализации на практике поставленных целей и потребовали широкомасштабных скоординированных действий на всех уровнях государственной власти и местного самоуправления и осуществления мер нормативно-правового, административно-организационного и бюджетно-финансового характера. В результате реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" достигнуты существенные результаты по улучшению жилищных условий граждан Российской Федерации.

К критериям оценки жилищного строительства, можно отнести:

1) коэффициент доступности жилья (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 м² и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из трех человек). Его значение для 2009 г. определено в программе "Жилище" - 3,1. Фактически в 2009 г. этот коэффициент составил 5,2;

2) фактическую цену 1 м² общей площади. Цена стоимости квадратного метра в 2009 г. выросла по сравнению с 2007 г. на 13 %;

3) степень износа жилищного фонда. На январь 2010 г. она характеризовалась следующими показателями:

– минимальный износ (от 0 до 30 %) имеет 61 % жилищного фонда;

– износ от 31 до 65 %, требующий ремонта либо модернизации, имеет 35,2 % жилищного фонда;

– износ от 66 до 70 %, при котором обязательным будет проведение капитального ремонта либо модернизации жилищного фонда, либо его сноса, составляет 2,8 % жилищного фонда;

– критическую степень износа (свыше 70 %) имеет 1 % жилищного фонда (в 2007 г. – 0,9 %);

4) средняя жилищная обеспеченность на 1 человека составляет в России 21,7 м² общей площади; в Норвегии она равна 74 м²; Во Франции – 43 м²; в Чехии – 28 м²; на Украине – 26 м².

Ряд факторов позитивно влияют на выполнение Государственной целевой программы ГЦП «Жилище» на 2002 - 2010 гг.:

- пересмотр строительных норм и правил. Если принятые нормы будут максимально приближены к действующим в развитых странах, то стоимость жилья уменьшится до 9 %;

- компенсация застройщику расходов на строительство инженерных сетей (что, предусмотрено в Градостроительном кодексе), что приведет к удешевлению на 11 - 12 %;

- устранение экономических перекосов в налогообложении земли при ее продаже после проведения инженерной подготовки даст снижение стоимости жилья на 4 - 5 %. В итоге стоимость жилья сможет уменьшиться до 26 %.

Экономические модели прогнозирования и планирования являются инструментом государственного регулирования экономики. Существуют несколько методов планирования и прогнозирования, в частности, методы экспертных оценок; экстраполяции; экономического анализа; экономико-математический метод; балансовый; нормативный; пофакторный; программно-целевой и так далее. Зная и применяя на практике эти методы, было спланировано и спрогнозировано развитие малоэтажного жилищного строительства согласно целевой программе «Жилище» на 2002 - 2010 годы как по региону, так и по стране в целом.

Все малоэтажное жилищное строительство привязано к численности населения в каждом макрорегионе и имеет свою специфику в зависимости от расположенности территорий.

В Центральном экономическом регионе в связи с большой плотностью населения и налаженностью инфраструктуры целесообразно комплексно развивать малоэтажное жилищное строительство.

В Балтийском регионе с целью закрепления на данной территории российского населения необходимо стимулировать развитие сегмента ко-

оперативного и индивидуального жилья с применением мер государственной поддержки населения при приобретении жилья.

В макрорегионе Юга России необходимо стимулировать реализацию проектов комплексного освоения территорий с преимущественным многоэтажным строительством в центрах управления макрорегионом при одновременном развитии малоэтажного домостроения на периферии. Это связано с ассимиляцией и включением в российское культурное пространство населения Северного Кавказа и мигрантов из стран Кавказа и Средней Азии.

В Поволжском и Уральском регионах отсутствуют значительные проблемы территориального развития, в связи с чем необходимо сбалансировано развивать все сегменты рынка жилья и виды домостроения.

В Сибирском и Западносибирском регионах, где преимущественно население живет мобильными группами и незначительный приток трудовых ресурсов из центральной части России, необходимо развивать сегмент наемного жилья.

Специфика Владимирской области заключается в том, что в отличие от большинства российских регионов в ней нет резко выраженной концентрации промышленных предприятий в областном центре и доминирующих производств в региональном масштабе. В то же время выгодное географическое положение между Москвой и рядом крупных городов Поволжья, соседство и тесная интеграция с другими экономически развитыми регионами дают неограниченные возможности для развития области по всем направлениям.

Динамика ввода жилья в Российской Федерации за последние 9 лет показывает, что строительство происходило с нарастающим объемом. В 2009 г. произошел спад в жилищном строительстве (7 % к предыдущему году), который в первую очередь связан с мировым финансовым кризисом, повлиявшим как на развитие российской экономики в целом, так, в частности, на строительную отрасль и составил 59,8 млн м², что примерно соответствует уровню 2007 г., где многоэтажное жилищное строительство по-прежнему преобладает над малоэтажным.

В 2009 г. объем жилищного строительства по всем федеральным округам снизился, в частности, снижение произошло в Центральном ФО на 2,7 %, в Северо-Западном ФО – на 12,8 %, в Южном ФО – на 5,5 %, в Приволжском – на 6,5 %, в Уральском – на 14,9 % и в Сибирском – на 13,3 %. Только в Дальневосточном ФО наблюдается рост объемов жилищного строительства на 5,1 %.

Разрыв между объемами строящегося жилья, приходящегося на 1000 человек городского и сельского населения, уменьшается. Так, в городах и поселках городского типа в расчете на 1000 человек населения в 2008 г. было введено на 100 м² общей площади жилых домов больше, чем в сельской местности, в 2009 г. - уже больше только на 77 м².

Итоги работы строительного комплекса показывают, что Владимирская область «вписывается» в эту жёсткую государственную концепцию. По состоянию на 31.12.09 г. Владимирская область ввела в строй 452 тыс. м² жилья (107,88 % к аналогичному периоду прошлого года). Темпы строительства в регионе за 2009 г. составили 0,29 м² на жителя региона при среднем показателе по РФ – 0,45 м²/чел. Однако малоэтажное жилищное строительство отстает от многоэтажного. Оно занимает 50 % во всем объеме строительства.

Демографическая ситуация во Владимирской области характеризуется следующими показателями:

- суммарный коэффициент рождаемости, то есть среднее число детей, рожденных женщиной за свою жизнь, в 2007 г. по области был 1,346, в то же время по России - 1,406. Для простого воспроизводства данный показатель должен быть не ниже 2,14;

- уровень смертности в области в 2009 г. составил 18,9 на 1000 человек населения, это превышает данный показатель, зарегистрированный в 2008 г. по Центральному федеральному округу и Российской Федерации в целом (по Российской Федерации - 14,7; в ЦФО - 16,2);

- население Владимирской области в основном составляют городские жители (сельское население составляет всего 322 тыс. чел. на 01.01.09). С каждым годом количество человек в регионе уменьшается в среднем на 3 %, а трудоспособное население на 24 %;

- денежные доходы на душу населения составили в среднем в 2007 г. - 7095 руб., в 2009 г. - 10229,6 руб., что составляет 106,6 % к 2008 г.;

- среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, включая субъекты малого предпринимательства, увеличилась на 8,8 % и составила 13118 руб. Реальная заработная плата уменьшилась на 2,9 %.

Что касается малоэтажного жилищного строительства, то на сегодняшний день существуют различные инновационные технологии в изготовлении каркасных малоэтажных жилых домов. По употребляемому материалу каркасы можно разделить на те, где используется клееный брус, и на те, где используется цельная древесина, например теплоизоляционная панель (СИП-панель). Она состоит из двух слоев ориентированной стру-

жечной плиты (ОСП), между которыми впрессовывается с помощью специального связующего состава утеплитель пенополистерол толщиной от 100 до 200 мм марки ПСБ 25С или теплоизоляционная панель Green Board-однослойная плита низкой плотности на основе фибролита толщиной: 15, 22, 25, 35, 50, 75, 100 мм, плотностью 360 – 570 кгс/м³. Дома, изготовленные по данным технологиям, могут эксплуатироваться в температурном диапазоне от -50 до +50°С и обеспечивают комфортабельное проживание даже в самых суровых климатических условиях. Цена 1 м² жилья, построенного по инновационной технологии, составляет 12500 руб., это на 40 % ниже стоимости 1 м² жилья, построенного по классической технологии из кирпича или бетона.

Анализ потребительского спроса на малоэтажное жилье, учитывающий перспективные финансовые возможности застройщиков и пользователей, позволяет оценить потребность в жилье средней семьи. В перспективе доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств может увеличиться до 49,7 % (пока эта цифра 34,7 %) за счет снижения стоимости материалов, созданных по инновационным технологиям.

Подпрограмма «Развитие малоэтажного строительства на территории Владимирской области на 2009 – 2012 годы» предполагает достижение следующих результатов:

- создание условий для обеспечения развития малоэтажной индивидуальной жилой застройки;
- повышение эффективности использования земельных ресурсов и развитие территорий муниципальных образований области;
- увеличение количества предложений земельных участков, предоставляемых для малоэтажного индивидуального жилищного строительства.

Оценкой эффективности реализации подпрограммы является достижение следующих показателей:

- подготовка документации по планировке территории и строительство объектов инженерной инфраструктуры по земельным участкам общей площадью более 94 га под развитие малоэтажного индивидуального жилищного строительства;
- формирование земельных участков под строительство свыше 132 тыс. м² малоэтажного жилья;

- увеличение объема малоэтажного жилищного строительства до 354 тыс. м² к 2013 г.

Проведенный анализ строительства во Владимирской области позволил сделать собственный прогноз развития региона до конца 2015 г. с учетом всех факторов, позволяющих снизить стоимость СМР, применив пофакторный метод.

Объем малоэтажного жилищного строительства к 2015 г. должен увеличиться на 40 % и составить 600 тыс. м², это больше на 35 %, чем в прогнозе, разработанном администрацией области. Цена 1 м² даже с учетом инфляции может составить 20 тыс. руб.

Раздел 2. Инновационно-структурная характеристика формирования системы ипотечного жилищного кредитования

Глава 4. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Теоретические основы и нормативно-правовое регулирование жилищного строительства в Российской Федерации и во Владимирской области

Возможность улучшения жилищных условий – важный показатель повышения благосостояния населения, предпосылка социальной и экономической стабильности государства, поэтому решение жилищной проблемы граждан – один из приоритетов государственной политики в Российской Федерации²⁵.

Основная задача государственной политики заключается в создании необходимых условий для эффективной реализации возможностей граждан по улучшению своих жилищных условий, а также в оказании содействия в обеспечении жильем тех категорий граждан, которые не могут этого сделать самостоятельно.

Малоэтажное домостроение в последнее время часто называют перспективным сегментом жилищного строительства. Эта тема обсуждается и в органах местного самоуправления, и на заседаниях правительства, и на всевозможных научно-практических конференциях. Строительство малоэтажных домов позволяет снизить себестоимость квадратного метра жилья в России.

²⁵ Власов А.В. Доступное и комфортное жилье - гражданам России // Жилищное строительство. - 2009. - № 4. - С. 10 - 18.

В результате кризисов, потрясших экономику страны в конце XX в., в России возросла дифференциация доходов населения. В начале 90-х гг. прошлого века наметилось свертывание темпов строительства жилья со стороны государства, предприятий и организаций, что привело к почти полному исчезновению поддержки населения в жилищной сфере.

В настоящее время особую социально-экономическую значимость приобретает проблема полноты и эффективности финансового обеспечения такой социально и экономически значимой сферы, как жилищное строительство. Жилищная проблема в России, обострявшаяся в ходе экономических и политических реформ, определяет необходимость поиска классических механизмов ее решения. Несовершенство финансовых механизмов в сфере строительства и приобретения жилья, низкая платежеспособность населения на фоне растущих цен на жилье, монополизированность рынка жилья и непрозрачность финансовых потоков строительных организаций тормозят развитие жилищного строительства в целом. Формат жилищного вопроса в России уверенно смещается в сторону малоэтажного строительства.

Можно выделить следующие основные подходы к решению проблемы привлечения средств населения в жилищную сферу и повышения доступности жилья: долевое строительство и продажа жилья в рассрочку; муниципальные жилищные сертификаты (облигации); государственная бюджетная поддержка приобретения жилья населением (система целевых адресных субсидий); долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения.

Исходя из практики, единственным эффективным рыночным инструментом решения жилищной проблемы можно считать ипотечное кредитование (ипотека)²⁶.

Уже не первый год региональные власти пытаются сделать ипотеку не только эффективным инструментом жилищной проблемы, но и «локомотивом» развития ряда отраслей экономики, в том числе строительного комплекса, создавая различные программы и мероприятия.

Существенный вклад в исследование развития малоэтажного домостроения внесли ученые-экономисты О.А. Доничев, С.И. Абрамов, А.Н. Асаул, В.Ф. Архипова. Следует отметить вклад специалистов в области градостроительства, таких как Н.П. Кошман, С.И. Круглик и С.Н. Бул-

²⁶ Постановление губернатора Владимирской области от 14.09.09. № 754 « О долгосрочной областной целевой программе «Жилище» на 2009 - 2012 годы» (в ред. от 30.12.09); «Подпрограмма «Развитие и поддержка ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области на 2009 – 2012 годы».

гаков. Институциональные основы организации в России рынка, и рынка жилья в частности, исследуются в работах О. Белокрыловой, А. Думнова, Н. Косаревой. Исторический опыт формирования различных систем ипотечного жилищного кредитования и особенности создания такой системы в России рассматриваются в работах М. Логинова, И. Лузина, Г. Цылиной.

Динамично развивающееся малоэтажное жилищное строительство постоянно пополняется новыми терминами и определениями, которые отражают как происходящие процессы, так и актуальность упорядочения теоретических основ жилищного строительства. Все многообразие строительных объектов объединяется общепринятым понятием «строительная продукция». В соответствии со СНиП 10-01-94 «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения» «строительная продукция» определяется как законченные строительством здания и другие строительные сооружения, а также их комплексы. Базовым понятием для любых малоэтажных жилых строительных объектов является термин «здание»²⁷. На этой основе может быть сформулирован ряд значимых терминов и их определений для малоэтажного жилищного строительства.

Малоэтажное жилое здание – здание, предназначенное для постоянного или сезонного проживания людей²⁸.

Малоэтажное жилище – жилое здание (малоэтажный дом) с земельным участком, хозяйственными и вспомогательными постройками, другими объектами при нем.

Малоэтажное жилищное строительство отличается рядом существенных особенностей²⁹:

- малоэтажные жилые здания характеризуются весьма широкой типологией, учитывающей национальные и региональные традиции, наличие земельного участка и возможность ведения на нем хозяйственной деятельности, большую, общую и жилую площадь по сравнению с площадями массовых видов квартир в многоэтажных домах;

- существенную индивидуализацию проектных и планировочных решений;

- формирующиеся уровни социального положения владельцев малоэтажных домов;

- различные формы организации их строительства.

Следует обратить внимание на явное различие понятий «дом» и «жи-

²⁷ Асаул А.Н., Денисова И.В. Малоэтажное строительство: учеб.-метод. пособие. – М., 2007. – 576 с.

²⁸ Там же.

²⁹ Там же.

лице»: жилище может быть только частным и отличается наличием земельного участка и построек, в то время как дом, являясь более общим понятием, может характеризовать и многоквартирное малоэтажное жилое здание, но без земельного участка для ведения хозяйственной деятельности.

Основными признаками любых малоэтажных зданий могут быть функциональное назначение, этажность, материалы и конструкции стен, капитальность (срок службы) здания. Малоэтажные жилые здания дополнительно можно классифицировать по их социальному уровню, количеству квартир и периодичности проживания. К малоэтажному жилью относятся дома на одну семью, малоэтажные с множеством квартир и таунхаусы.

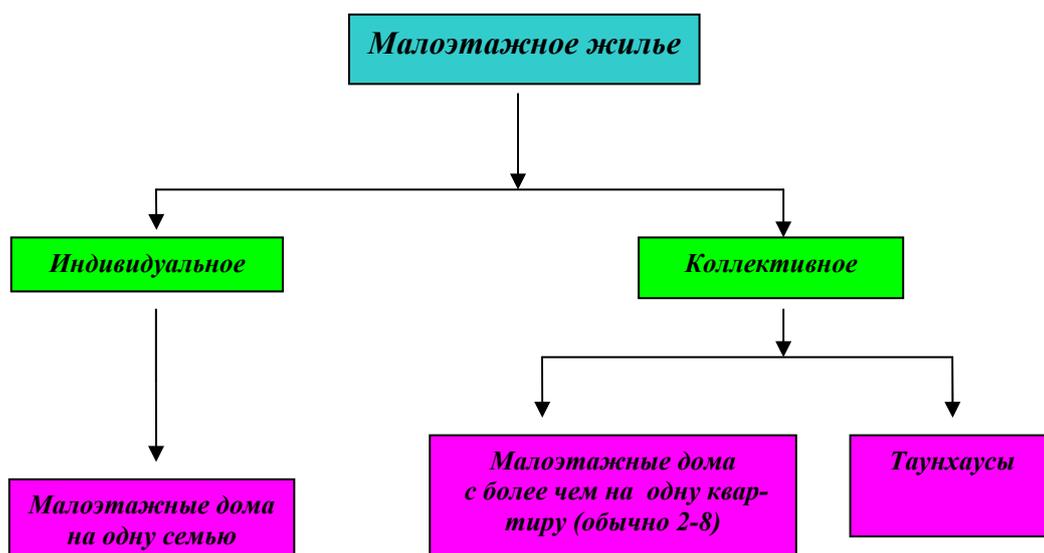


Рис. 28. Классификация малоэтажного жилья

Как представлено на рис. 28, малоэтажное жильё на современном этапе классифицируется как индивидуальное и коллективное. Критерием отличия индивидуального жилья от коллективного является наличие общей стены.

Таунхаус – в переводе с английского «городская квартира, дом». Таунхаусы заимствованы из английской градостроительной традиции и представляют собой двух- или трехэтажные особняки, разбитые на блоки, с отдельным входом для каждого. Несколько домов объединяет как минимум

одна стена. Как максимум - две и три в зависимости от того, каким образом расположены блоки. Согласно исследованиям ученых, строительство таунхаусов связано с созданием наиболее естественного для проживания вида малоэтажного коттеджа³⁰.

Инициатива о поддержке развития малых городов и сел через малоэтажное строительство исключительно актуальна и своевременна, поскольку сегодня в РФ только один процент земель – это земли населенных пунктов и соответственно могут быть использованы для жилищного строительства. Развитие малоэтажного жилищного строительства - это вопрос в том числе и политический, так как его реализация направлена на формирование в стране "класса собственников", того самого среднего класса, который имеет важнейшее значение для социально-экономического развития нашего государства, для формирования дееспособного гражданского общества и развития политической демократии³¹.

Имеющаяся отечественная нормативная база в этой области не отличается достаточностью и современностью, практически не пополнялась и не обновлялась за последние 15 - 20 лет, не учитывает параметры сложившейся за последние годы типологии малоэтажных жилых зданий, условия их создания и стадии существования, положения международных и европейских нормативных документов по жилищному строительству; вместе с тем необходимо учесть, что введенный в 2002 г. СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные» определяет ряд требований по механической и пожарной безопасности малоэтажных жилых зданий, безопасности их эксплуатации и нормативы энергоэффективности³².

Немаловажное значение имеют и вопросы подготовки технических регламентов. До 2010 г. в сфере строительства должны быть разработаны 15 - 20 специальных технических регламентов, которые будут включать в себя основные требования в области безопасности.

Законодательство в сфере жилищного строительства представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государственные органы устанавливают, изменяют или отменяют соответствующие правовые нормы.

Источники права подразделяются на три основные группы:

- федеральные законы в сфере жилищного строительства и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты;

³⁰ Бурминов В.В. Малоэтажное строительство: справ. – М., 2009. – 563 с.

³¹ Там же.

³² СНиП 31-02-2001. Дома жилые многоквартирные.

- законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ (региональное законодательство);

- законодательство о местном самоуправлении и местные нормативные правовые акты³³.

Конституция Российской Федерации считается правовой основой развития всего российского законодательства. Она имеет высшую силу и прямое действие. Законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, должны полностью соответствовать положениям Конституции РФ. В Конституции РФ решаются вопросы компетенции Российской Федерации и ее субъектов по гражданскому, земельному и жилищному законодательству.

В Конституции Российской Федерации изложены основополагающие принципы, определяющие законное и цивилизованное управление жилищным строительством в России³⁴.

Гражданский кодекс РФ содержит ряд разделов, регулирующих отношения в сфере управления жилищным строительством, содержит наиболее важные нормы, связанные с осуществлением права на жилое помещение (гл. 18 и 35 ГК РФ).

Жилищный кодекс РФ является наиболее полным и кодифицированным законодательным актом, регулирующим жилищные отношения в России. В Жилищном кодексе РФ правовые нормы систематизированы по отдельным институтам жилищного законодательства. После принятия данного кодекса был издан целый ряд новых жилищных законов, появились новые понятия.

Земельный кодекс РФ и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства регламентируют учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, а также объект права собственности и иные права на землю³⁵.

Градостроительный кодекс Российской Федерации регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов³⁶.

³³ Конституция РФ принята 12.12.93 (в ред. от 30.12.08).

³⁴ Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. № 51-ФЗ (изм. и доп. от 11.01.09).

³⁵ Земельный кодекс РФ принят 25.10.01 № 136-ФЗ (изм. и доп. от 01.01.09).

³⁶ Градостроительный кодекс РФ от 29.12.04. № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.08).

Задача формирования законодательной и нормативной базы, необходимой для развития жилищного строительства, постоянно находится в центре внимания. Принципы законодательной базы заложены в Законе Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 (в ред. от 06.05.03. № 52-ФЗ). Цель настоящего закона – реализация конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в новых социально-экономических условиях. Данный закон устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере. Федеральная жилищная политика решает задачи по обеспечению социальных гарантий в области жилищных прав граждан, осуществления строительства, создания условий для привлечения источников финансирования (средств населения, предприятий, предпринимателей, кредитов банков и других источников), развития частной собственности, увеличение производства строительных материалов, изделий и предметов домоустройства³⁷.

Мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан предусмотрены в составе федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 гг. Основные задачи, которые решает данная программа, следующие:

- реализация инвестиционных проектов по обеспечению земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой в различных регионах Российской Федерации;
- создание эффективных и устойчивых организационных и финансовых механизмов обеспечения земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой;
- увеличение жилищного фонда для социально значимых слоев населения.

Для обоснования основных направлений стимулирования и развития жилищного строительства и доступного рынка жилья для населения во Владимирской области постановлением губернатора области от 05.04.06 № 251 «О реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России»» утверждены Концепция жилищной политики Владимирской области на период с 2006 по 2010 гг. и план реализации основных мероприятий приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».

³⁷ ФЗ № 4218-1 от 24.12.92. «Об основах федеральной жилищной политики» (в ред. от 06.05.03 № 52-ФЗ).

Цель приоритетного национального проекта состоит в формировании рынка доступного жилья и обеспечении комфортных условий проживания граждан Владимирской области и оказании государственной поддержки по обеспечению земельных участков, предназначенных для строительства жилья, инженерной инфраструктурой³⁸.

Изучив теоретические основы и нормативно-правовое регулирование в сфере жилищного строительства, рассмотрим механизмы обеспечения развития малоэтажного жилищного строительства.

4.2. Механизмы обеспечения развития малоэтажного жилищного строительства в Российской Федерации

Жилищное строительство – один из ключевых приоритетов экономической и социальной политики правительства. Развитие жилищного сектора выступает мощным источником внутреннего спроса, охватывающего различные секторы отечественной экономики. Одновременно строительство жилья является важным стабилизатором, способствуя укреплению позиций среднего класса – собственника.

Современная государственная жилищная политика должна наряду с прежней ориентацией на нужды социально не защищенных групп населения сделать новый акцент на решении жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющего жилье в собственности в результате бесплатной приватизации. Строительство доступного жилья на основе малоэтажной застройки – наиболее эффективный метод решения жилищной проблемы.

В сфере развития механизмов обеспечения малоэтажного жилищного строительства следует привлечь в качестве инвестиционного инструмента жилищные облигации; использовать механизм закрытых паевых инвестиционных фондов для инвестирования в жилищное строительство. Необходимо участие банков в долевых схемах финансирования жилищного строительства путем кредитования граждан с последующим преобразованием строительных кредитов в ипотечные (конвертируемые ипотечные кредиты). Необходимо стимулировать участие граждан в жилищных кооперати-

³⁸ Закон Владимирской области от 13.09.06 № 110-ОЗ «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства на 2006 - 2010 годы».

вах (жилищно-накопительных, жилищно-строительных, кооперативах малоэтажного жилья). Поддержка жилищной кооперации должна выражаться в реформировании существующих и создании новых правовых механизмов, обеспечивающих надежные и прозрачные в финансовом отношении способы накопления средств гражданами на цели приобретения и строительства жилья³⁹.

Определяя основные направления к созданию эффективного механизма жилищного финансирования, позволяющего обеспечить комплексное решение жилищной проблемы, необходимо выделить следующие основные взаимосвязанные подходы⁴⁰:

- долевое строительство и продажа жилья в рассрочку;
- муниципальные жилищные сертификаты (облигации);
- государственная бюджетная поддержка приобретения жилья населением (система целевых адресных субсидий);
- долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения.

Долевое строительство и продажа жилья в рассрочку

Инициатива использования данного варианта привлечения средств населения принадлежит застройщикам. В условиях снижения платежеспособного спроса на жилье и ограниченности банковского кредитования застройщики, решая проблемы обеспечения ликвидности построенного жилья и собственного выживания, стали самостоятельно напрямую привлекать денежные ресурсы населения на условиях долевого участия в строительстве или путем продажи в рассрочку уже готового жилья. Рассрочка предоставляется в среднем на 1 - 2 года на сумму от 30 до 50 % стоимости жилья (рис. 29).

В соответствии с рис. 29 строительно-инвестиционная компания (застройщик) привлекает средства населения на строительство нового жилья. То есть часть средств вкладывает сама компания, часть - будущие жильцы. Собственные вложенные средства компания окупает за счет получения платежей по рассрочке, которая выдается участникам долевого строительства со стороны населения. При этом такая форма отношений обладает рядом преимуществ в сравнении с прямой покупкой жилья:

³⁹ Гарипова З.Л. Развитие институтов регулирования на рынке жилищного кредитования // Деньги и кредит. - 2009. - № 6. - С.51 - 55.

⁴⁰ Макарова О.А. Долевое строительство // Правовые вопросы строительства – 2009. – № 2. – 28 с.

- поэтапная оплата;
- затраты на приобретение жилья при долевом участии, как правило, ниже рыночной стоимости готового жилья на 10 – 30 %;
- возможность учета интересов дольщика при планировке жилого помещения.

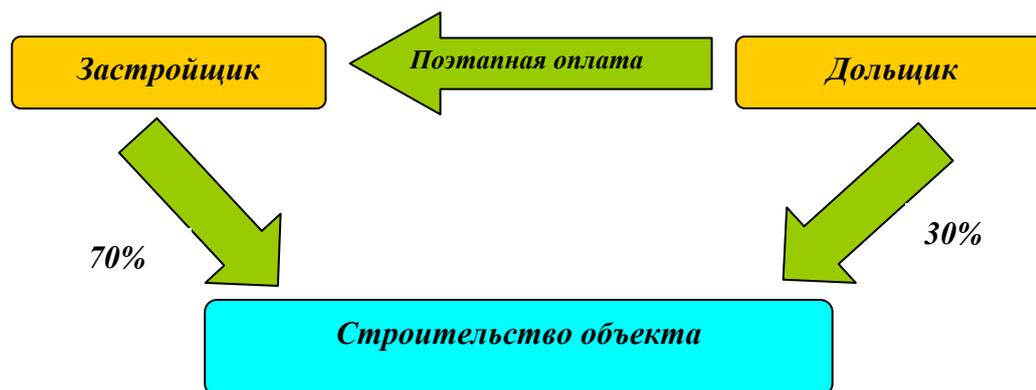


Рис. 29. Схема участников долевого строительства

Для застройщика договор долевого участия в строительстве также представляет значительный интерес, так как позволяет эффективно аккумулировать средства большого количества инвесторов. Объединяя разные по величине вклады частных лиц, застройщику удастся сформировать достаточные для строительства финансовые активы. Этим и объясняется практическая распространенность данного договора. Однако такие условия не могут быть приемлемы для абсолютного большинства населения страны. Для добросовестных строителей такая схема содержит риски, связанные с затягиванием сроков строительства, удорожанием жилья, форс-мажорными обстоятельствами, несвоевременным возвратом рассрочки. Следовательно, можно говорить об ограниченной возможности применения данной модели⁴¹.

Муниципальные жилищные сертификаты (облигации)

Данная схема реализуется, как правило, под контролем и под гарантии региональных или муниципальных органов власти. Инвестиционно-строительные компании привлекают средства населения в жилищное строительство на основе заключения специальных жилищных контрактов, вы-

⁴¹ Макарова О.А. Долевое строительство // Правовые вопросы строительства. – 2009. – № 2. – С 28 – 32.

пуска облигаций, векселей или других ценных бумаг под гарантии государства.

Реализация схемы в соответствии с рис. 30 заключается в следующем. Эмитент - строительная компания выпускает ценные бумаги, имеющие две номинальные стоимости: в долях квадратных метров площади жилья и их стоимости. Вкладчики приобретают жилищные сертификаты по эмиссионной цене, отражающей рыночную стоимость квадратного метра жилья. При покупке определенного количества сертификатов вкладчик вправе получить кредит на покупку оставшейся части квартиры в погашение своих сертификатов.

Сертификаты пускаются в обращение, при этом эмитент устанавливает определенные правила их обратного выкупа по индексированной номинальной стоимости.

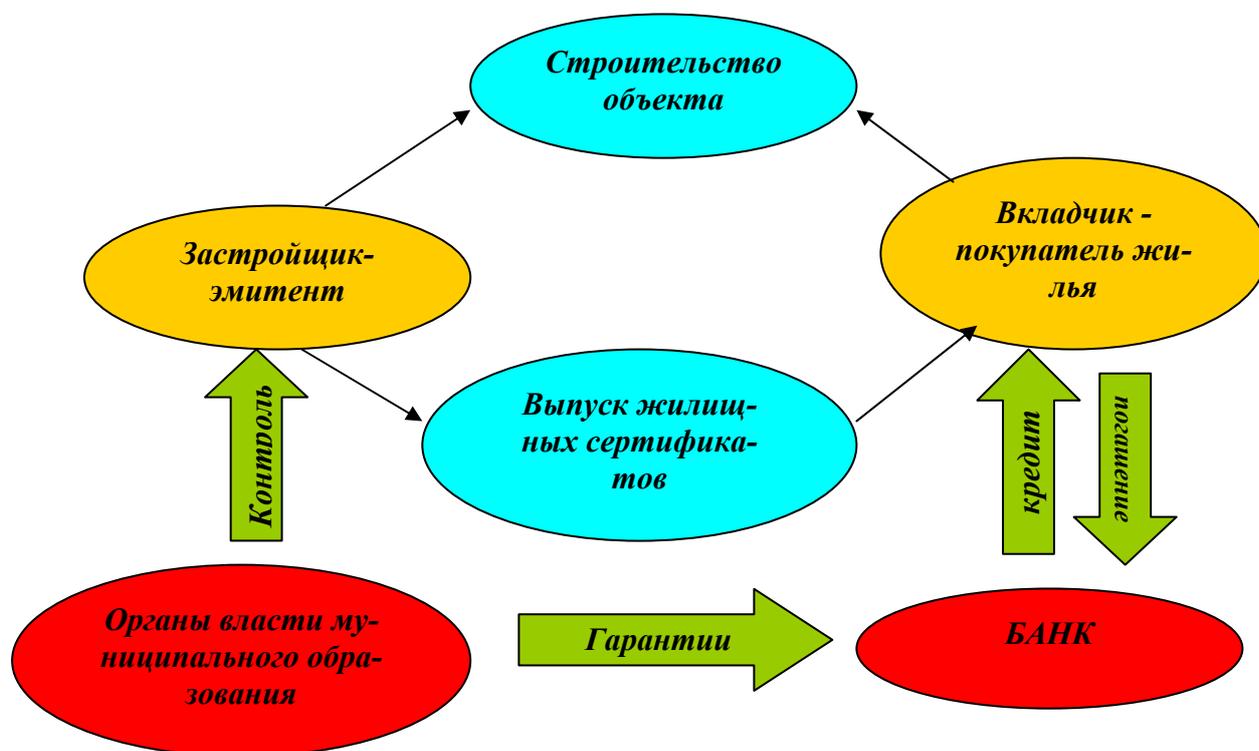


Рис. 30. Схема приобретения жилья по муниципальным жилищным сертификатам

Программы по выпуску обязательств с целью привлечения инвестиций в жилищное строительство являются неустойчивыми, требуют постоянных детальных расчетов и прогнозов поступления и расходования.

Государственная бюджетная поддержка приобретения жилья населением (система целевых адресных субсидий)

Данная система подразумевает финансирование приобретения жилья

гражданами с помощью государства, при которой на долю собственных средств граждан в стоимости квартиры приходилось бы 30 %, оставшаяся часть – на долю государственной субсидии (в зависимости от категории населения) (рис. 31).

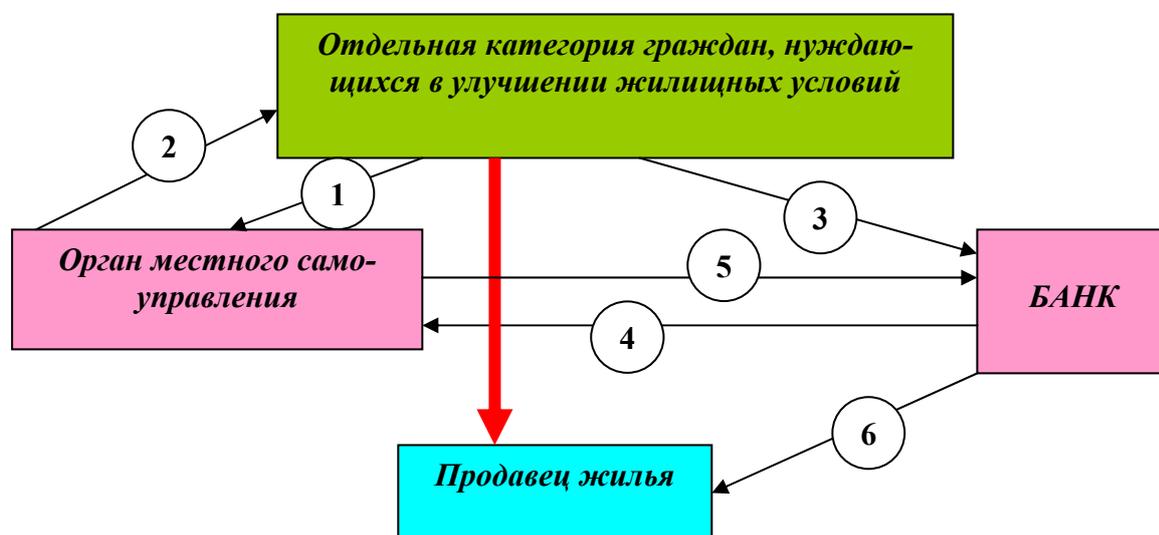


Рис. 31. Пошаговая схема приобретения жилья с использованием субсидий: 1 – подача заявления; 2 – выдача свидетельства; 3 – предоставление свидетельства в банк; 4 – подача банком заявки на перечисление субсидий; 5 – перечисление субсидий банком; 6 – перечисление денежных средств продавцу жилья

Указанные субсидии предоставляются в соответствии с бюджетными возможностями в размере от 5 до 70 % рыночной стоимости жилья по социальной норме в зависимости от категории граждан, уровня дохода и времени ожидания после постановки на учет по улучшению жилищных условий. Для определенных законодательством категорий граждан (в том числе молодых семей, работников бюджетной сферы, граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, граждан, уволенных и увольняемых с военной службы, и др.) субсидии могут предоставляться в большем объеме в соответствии с установленным порядком.

Долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения

В процессе своего функционирования система ипотечного жилищного кредитования должна выполнять две функции:

- обеспечивать мобилизацию средств на финансирование жилищных кредитов;
- предоставлять и обслуживать кредиты.

Функционирование ипотеки обусловлено наличием субъектов ипотечной схемы, представленных на рис. 32.

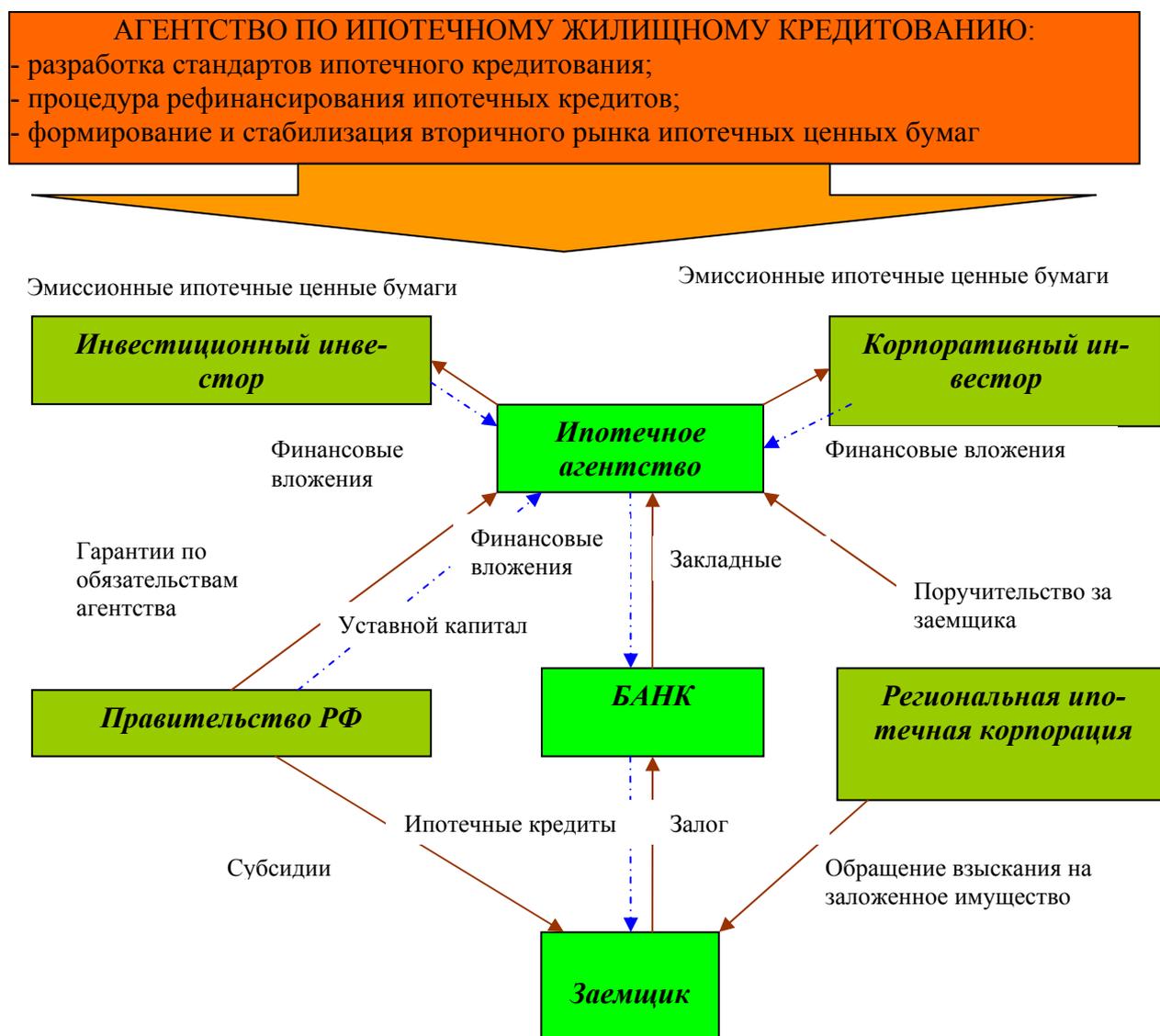


Рис. 32. Схема функционирования субъектов ипотеки

Можно выделить основных и второстепенных ее участников. К основным субъектам ипотечной схемы относятся⁴²:

заемщик – лицо, берущее кредит под залог жилой или коммерческой недвижимости;

кредитор (банк) – организация, которая после анализа кредитоспособ-

⁴² Лаврушин О.И. Деньги. Кредит. Банки: учеб. для студентов вузов, обучающихся по эконом. специальностям. - 2-е изд., перераб. и доп.: – М.: Финансы и статистика, 2006. – С. 64 – 68.

ности заемщика заключает с ним кредитный договор и ведет учет его задолженности. Необходимым условием выдачи ипотечного кредита является внесение заемщиком первоначального взноса.

Ипотечное агентство – основной элемент самофинансируемой системы ипотечного кредитования. Агентство выкупает у банка закладные и выпускает ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами. Средства от продажи ценных бумаг идут на выдачу новых кредитов, таким образом создается система рефинансирования ипотечных кредитов.

Главная цель долгосрочного ипотечного жилищного кредитования - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

Исходя из вышерассмотренных механизмов обеспечения развития малоэтажного жилищного строительства, можно сделать вывод, что единственным эффективным рыночным инструментом решения жилищной проблемы считается долгосрочное ипотечное кредитование.

Далее рассмотрим решение проблемы и перспективы развития малоэтажного жилищного строительства через системы ипотечного кредитования.

4.3. Формирование проблем развития малоэтажного жилищного строительства через системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Улучшение жилищных условий – основной показатель повышения благосостояния граждан, предпосылка политической и экономической стабильности государства.

Жилищная проблема имеет несколько важных аспектов:

- дефицит жилья – количественный аспект;
- несоответствие структуры жилищного фонда демографической структуре семей – структурный аспект;
- несоответствие имеющегося жилищного фонда требованиям к потребительским качествам жилья – качественный аспект;
- несоответствие требований к техническому содержанию жилищного фонда – эксплуатационный аспект.

Сейчас средняя обеспеченность жилой площадью населения в стране в 2 - 2,5 раза ниже, чем в Европе и в 3 - 3,5 раза, чем в США (рис. 33). В настоящее время в России жилищный фонд городов составляет: 3 % домов дореволюционной постройки; 44,9 % – кирпичные и панельные (строения 1953 – 1980 гг.); 28,4 % – современные панельные дома; 8,4 % – старый индивидуальный жилищный фонд; 3,3 % – современное малоэтажное жилье; 9,9 % – коммунальные квартиры; 2,1 % – общежития⁴³ (рис. 34).

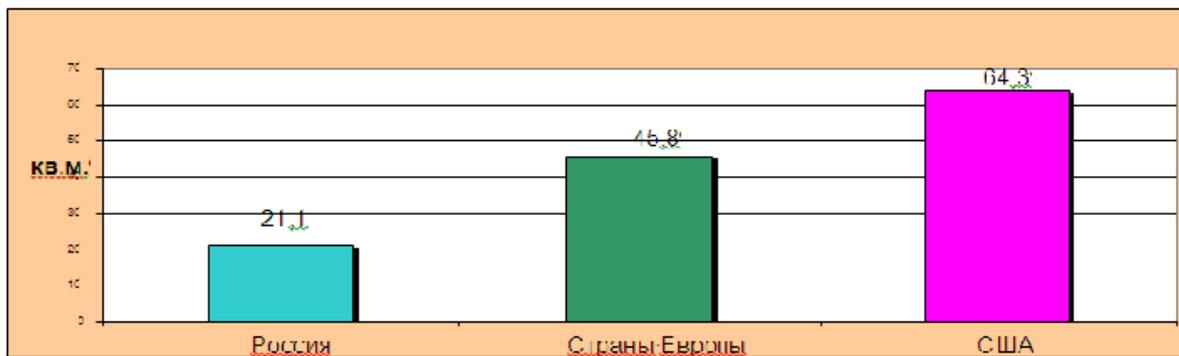


Рис. 33. Обеспеченность жильем населения

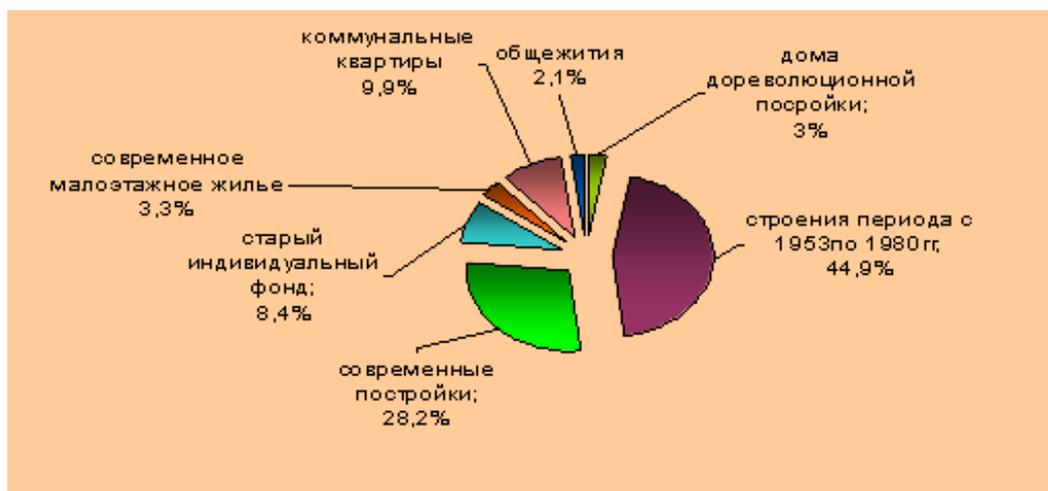


Рис. 34. Структура жилищного фонда Российской Федерации

Состав квартирного фонда во многих городах страны не соответствует демографической структуре населения, что существенно ухудшает жилищные условия горожан. О недостаточных темпах решения жилищной проблемы свидетельствует невыполнение государственных программ в сфере обеспечения жильем определенных категорий населения (военно-

⁴³ Социальное положение и уровень жизни населения России: справ. 2009.

служащие, вынужденные переселенцы и т.д.). Многие семьи проживают в коммунальных квартирах и общежитиях (рис. 35).

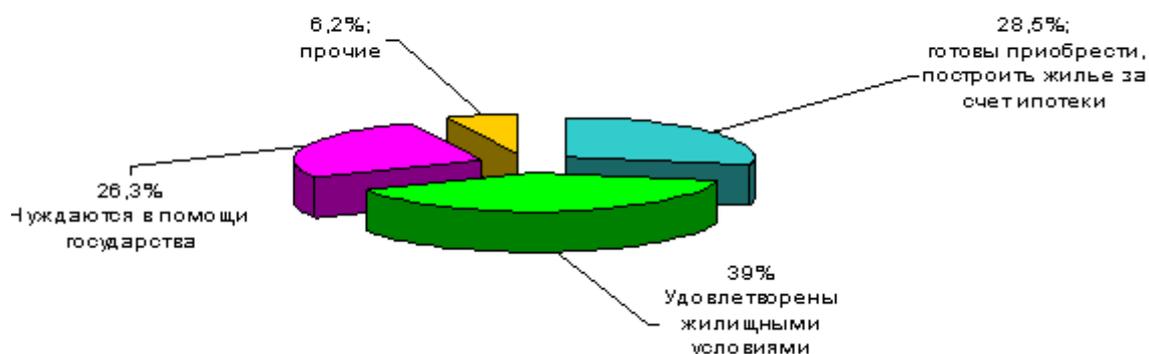


Рис. 35. Оценка спроса на улучшение жилищных условий по состоянию на 31.12.09 (источник: ФЦП «Жилище» 24.03.10)

Анализ инвестиционно-строительной сферы в регионах позволяет систематизировать ключевые проблемы в этой области, данные представлены в табл. 18. Решение этих проблем определяет необходимость разработки специальных стратегических планов и современных принципов управления жилищным строительством с учетом новых рыночных факторов в регионах⁴⁴.

Таблица 18. Пути решения жилищной проблемы в РФ

Основные тенденции	Пути решения
1. Общее увеличение объемов ввода жилья в РФ	Изменение структуры ввода жилья по источникам финансирования Равномерное распределение ввода жилья Выработка современных эффективных решений
2. Усиление конкурентной борьбы на рынке жилищных услуг в связи с увеличением количества фирм	Уменьшение (концентрация) организаций-подрядчиков Выявление недобросовестных подрядчиков
3. Изменение в структуре жилого фонда	Снижение доли панельных домов, рост малоэтажного домостроения Использование современных строительных технологий

⁴⁴ Цылина Г.А. Ипотечное кредитование и риски // Жилищное строительство. – 2010. - № 2. - С. 20.

Основные тенденции	Пути решения
4. Превышение спроса на жилье над предложением	Увеличение строительства жилья среднего класса Развитие ипотечного кредитования и рост доходов населения
5. Перемещение строительства в экологически чистые районы	Сдвиг строительства за черту города. Развитие пригородного домостроения и соответственно рост коммуникаций

При остром недостатке источников финансирования жилищного строительства потребность в жилье возрастает и возникает потребность в долгосрочных кредитах населению на жилищное строительство, минимально подверженных воздействию инфляции и максимально обеспеченных своевременным возвратом.

Именно этим требованиям отвечает ипотечный кредит, обеспеченный залогом товарно-материальных ценностей. Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что при правильной организации и ведении взвешенной государственной политики ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной степени определяет функционирование рынка жилья.

При этом за счет резкого расширения платежеспособного спроса со стороны населения активизируется новое строительство, увеличивается выпуск строительных материалов, специализированной техники, появляются новые улучшенные архитектурные проекты, происходит ускоренное развитие многих смежных отраслей экономики.

Проблемы развития жилищного строительства через системы ипотечного кредитования объясняются несовершенством отечественного законодательства, которое предусматривает возникновение ипотеки в силу закона только при залоге жилых домов и квартир.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.98. (ред.17.07.09.), общий для физических и юридических лиц, не позволяет оформить закладную на объект недвижимости до момента заключения сделки купли-продажи⁴⁵. Но в ипотечном жилищном кредитовании чаще всего нуждаются граждане, не имеющие своей недвижимости,

⁴⁵ Столярова, А. В. Особенности формирования и реализации нормативной правовой базы регулирования рынка ипотечного жилищного кредитования на уровне субъектов Российской Федерации // Юрист. -2009. - № 6. - С. 47.

или недвижимостью, находящаяся в их собственности, не соответствует ценовым параметрам банков. Пути решения есть и в этой ситуации, но они либо рискованные, либо занимают слишком много времени из-за многоэтапности.

Как показывают данные социологических исследований, к актуальным проблемам, сдерживающим развитие малоэтажного жилищного строительства, через системы ипотечного кредитования в Российской Федерации следует отнести:

- ограниченный платежеспособный спрос населения. Сейчас рост стоимости жилья не подкреплён ростом зарплат, сегодня многие взяли кредиты на бытовую технику, выступили поручителями за кого-то, круг людей, которые бы сейчас могли взять ипотеку, очень узок;

- низкие объёмы и невысокое качество нового жилищного строительства в субъектах Российской Федерации обуславливают недостаточность предложений и высокую стоимость квартир на рынке жилья;

- низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости и несогласованность правовых актов между собой. Так, например, очевидно, какое большое значение для развития рынка жилья имеет земельное законодательство;

- неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства, в том числе и малоэтажного. Традиционными участниками жилищного рынка являются строительные компании, банки, производители строительных материалов, страховые компании, риэлтерские и оценочные агентства. При фактическом наличии данных структур в России не отлажена технологическая схема их взаимодействия и как следствие невысокая эффективность системы в целом, завышены расходы при совершении сделок⁴⁶;

- психологические факторы, главным из которых выступает национальная особенность большинства населения - нежелание жить в долг;

- большое количество административных барьеров, строительные компании, заемщики и ипотечные компании сталкиваются с существенными административными препонами. Например, строительные компании должны получить не менее 40 согласований и разрешений для регистрации нового проекта, что влечёт за собой большое количество издержек;

- непрозрачные источники доходов граждан;

⁴⁶ Афанаскин Ю.В. Ипотека в разных измерениях. // Эксперт. - 2009. - № 5. - С. 8.

- высокие процентные ставки, в связи с чем ипотечное кредитование в России не становится массовым, и большинство россиян не могут воспользоваться ипотекой для решения своих жилищных проблем.

Согласно структурограмме, представленной на рис. 36, основными проблемами в жилищном ипотечном кредитовании на сегодняшний день являются ограниченный платежеспособный спрос населения 33 %, низкие объемы и невысокое качество жилищного строительства 19 %, а также неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства⁴⁷.

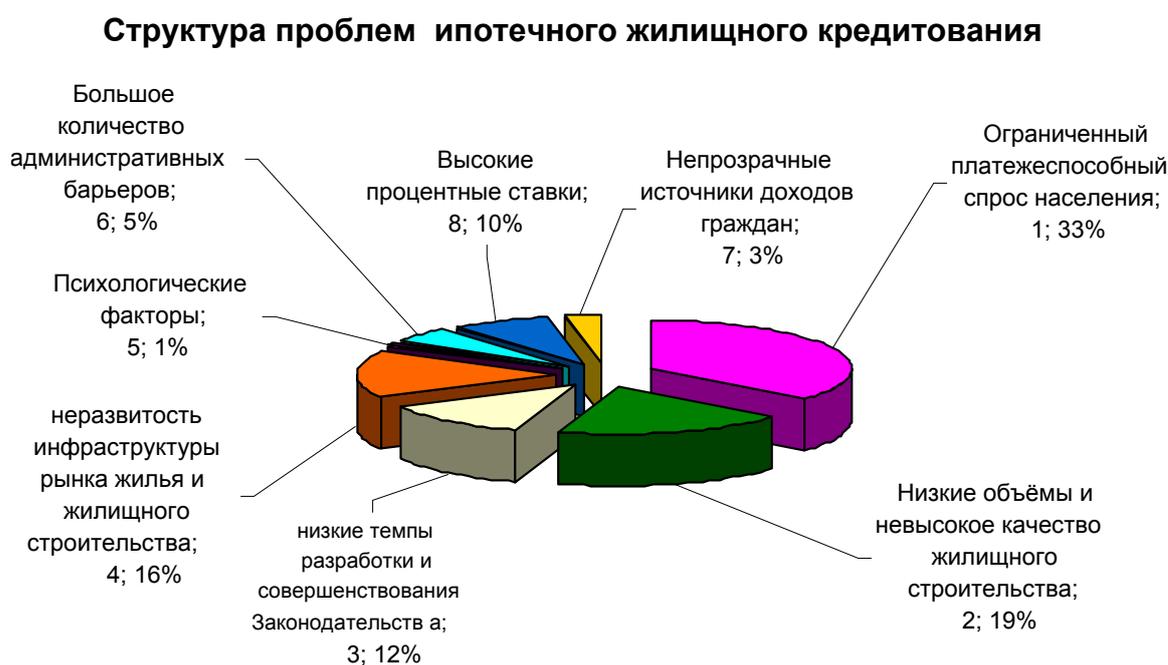


Рис. 36. Структура проблем ипотечного жилищного кредитования

Однако на сегодняшний день ипотека - один из наиболее доступных способов приобретения квартиры. В конце 2009 – начале 2010 г. ситуация на ипотечном рынке в России заметно оживилась. Снизилась цены на жилье, а значительная часть россиян в той или иной мере оправилась от последствий финансового кризиса и обзавелась стабильными источниками доходов.

Предполагается, что ипотека должна стать основным механизмом приобретения жилья для «среднего класса», а выплаты по кредитам должны составлять не более трети доходов заемщиков.

⁴⁷ Афанаскин Ю. В. Ипотека в разных измерениях // Эксперт. – 2009. – № 5. – С. 8.

Учитывая положительные тенденции, осенью 2009 г. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), Министерство регионального развития и ряд других министерств приступили к разработке «Долгосрочной стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации». К концу года проект документа был опубликован, а параллельно уже началась активная работа по практической реализации его положений⁴⁸.

Антикризисные меры правительства, направленные на общее восстановление финансовой системы страны, специализированные меры, призванные помочь заемщикам, попавшим в сложную финансовую ситуацию, вкупе с мерами по развитию ипотечного кредитования и множеством льготных программ для отдельных категорий граждан призваны сделать ипотечное кредитование доступным как минимум для 60 % населения нашей страны⁴⁹.

Планомерное снижение ставки рефинансирования, проводимое Центробанком начиная с середины 2009 г., является своего рода зеркалом общей ситуации в экономике страны.

Вслед за снижением ставки ЦБ РФ банки начали снижать и ставки по ипотечным кредитам. Согласно «Стратегии развития», средняя ставка по ипотеке к 2011 г. составит 13 %. Более того, председатель Правительства Владимир Путин требует, чтобы этот процесс происходил еще быстрее – в его планах снизить ставку к концу 2010 г. до 10 – 11 %⁵⁰.

В начале марта 2010 г. были внесены поправки в ст. 3 Федерального закона РФ «Об ипотечных ценных бумагах». Поправки позволили банкам безбоязненно снизить первоначальный взнос по ипотеке с 30 до 20 -10 %.

Государство заинтересовано в развитии строительной отрасли страны, а для этого необходимо привлечение в нее дополнительных инвестиций. Именно поэтому большинство правительственных программ в 2010 г. было направлено на поддержку ипотечного кредитования в сегменте новостроек.

Отдельно стоит отметить новую программу АИЖК по рефинансированию ипотечных кредитов, выданных на покупку малоэтажного жилья. Малоэтажное строительство в настоящее время получает активную государственную поддержку, в начале марта 2010 г. были внесены поправки в

⁴⁸ Сайт www.bestPravo.ru

⁴⁹ Сайт www.rg.ru.

⁵⁰ Сайт www.cbr.ru.

ряд федеральных законов, направленные на обеспечение дальнейшего развития отрасли.

Выводы по четвертой главе

В связи с этим следует ожидать появления у ведущих отечественных банков специализированных кредитных продуктов в области «малоэтажки», ориентированных на стандарты АИЖК. Сложность «квартирного вопроса» заставляет искать новые и самое главное наиболее надежные и оптимальные способы его решения. В основном эти схемы связаны с ипотекой, и здесь в последнее время самой привлекательной формой приобретения жилья становится новый вид кредитования, основу которого составляют совместные ипотечные программы застройщиков и банков.

Система ипотечного жилищного кредитования должна опираться в первую очередь на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, а не на финансирование со стороны государственного бюджета. Темпы и масштабы развития системы ипотечного жилищного кредитования в регионах должны определяться объективной экономической ситуацией в регионе, платежеспособным спросом на жилье и его предложением, а также наличием (или отсутствием) необходимой региональной нормативно-правовой базы и инфраструктуры.

Наиболее важными факторами, обуславливающими интенсивность развития жилищного строительства через системы ипотечного кредитования, выступают:

- поощрительная политика Правительства РФ;
- рост экономики;
- положительная динамика реальных доходов населения;
- снижение кредитных ставок;
- широкая депозитная база банковской и финансовой систем;
- активность регионального оператора или сервисного агента федеральной системы ипотечного кредитования, созданной Агентством по ипотечному жилищному кредитованию;
- спад недоверия к ипотеке.

Основными признаками любых малоэтажных зданий могут быть функциональное назначение, этажность, материалы и конструкции стен, капитальность (срок службы) здания. Имеющаяся отечественная нормативная база в этой области не отличается достаточностью и современностью.

Законодательство в сфере жилищного строительства представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государственные органы устанавливают, изменяют или отменяют соответствующие правовые нормы.

В Конституции Российской Федерации изложены основополагающие принципы, определяющие законное и цивилизованное управление жилищным строительством в России⁵¹.

Гражданский кодекс РФ содержит ряд разделов, регулирующих отношения в сфере управления жилищным строительством и содержит наиболее важные нормы, связанные с осуществлением права на жилое помещение (гл. 18 и 35 ГК РФ).

Жилищный кодекс является наиболее полным и кодифицированным законодательным актом, регулирующим жилищные отношения в России.

Задача формирования законодательной и нормативной базы, необходимой для развития жилищного строительства, постоянно находится в центре внимания. Принципы законодательной базы заложены в Законе Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" от 24.12.1992 г. № 4218-1 (в ред. 06.05.2003г. № 52-ФЗ).

Развитие малоэтажного жилищного строительства имеет важнейшее значение для социально-экономического развития нашего государства, для формирования дееспособного гражданского общества и развития политической демократии. Государство заинтересовано в развитии строительной отрасли страны, а для этого необходимо привлечение в нее дополнительных инвестиций.

Основными направлениями по созданию эффективного механизма финансирования жилищного строительства, позволяющего обеспечить комплексное решение жилищной проблемы в Российской Федерации, являются:

- долевое строительство и продажа жилья в рассрочку;
- муниципальные жилищные сертификаты (облигации);
- государственная бюджетная поддержка приобретения жилья населением (система целевых адресных субсидий);
- долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения.

Наиболее эффективным рыночным инструментом решения жилищной

⁵¹ Гражданский кодекс Российской Федерации от 21.10.1994 г. № 51-ФЗ (изм. и доп. от 11.01.09).

проблемы следует выделить долгосрочное ипотечное кредитование.

Наиболее важными факторами, обуславливающими интенсивность развития жилищного строительства через системы ипотечного кредитования, выступают:

- поощрительная политика Правительства РФ;
- рост экономики;
- положительная динамика реальных доходов населения;
- снижение кредитных ставок;
- широкая депозитная база банковской и финансовой систем;
- активность регионального оператора или сервисного агента федеральной системы ипотечного кредитования, созданной Агентством по ипотечному жилищному кредитованию;
- спад недоверия к ипотеке.

Создание и развитие ипотечного кредитования будут способствовать формированию более цивилизованной, устойчивой банковской системы, которая бы отвечала принятым в мире представлениям о роли и месте банков в экономической жизни страны.

Глава 5. АНАЛИЗ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

5.1. Особенности ипотечного жилищного кредитования в странах Европы

Ипотека представляет собой сложный экономико-юридический инструмент, с помощью которого сданное заемщиком в залог недвижимое имущество становится надежным средством обеспечения возврата клиентом банку полученных кредитов, другими словами, обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости.

Экономическое содержание ипотечного кредита выражает как сущность кредита, так и его связи с другими экономическими категориями (производством, обращением и прочее).

Ипотечное кредитование - это предоставление частным лицам долгосрочных кредитов на покупку жилья под залог самого приобретаемого жилья⁵².

Ипотека характеризуется следующими отличительными чертами:

Во-первых, ипотека, как и всякий залог, – это способ обеспечения надлежащего исполнения другого (основного) обязательства – займа или кредитного договора, договора аренды и т. д.

Во-вторых, в качестве предмета ипотеки всегда выступает недвижимость. К недвижимому имуществу относятся земельные участки и все, что прочно с ними связано: предприятия, жилые дома, другие здания, сооружения.

В-третьих, предмет ипотеки всегда находится во владении должника. Он же остается собственником, пользователем и фактическим владельцем этого имущества, но лишается права распоряжения им.

Можно выделить следующие отличительные особенности ипотеки:⁵³

- нотариальное удостоверение и государственная регистрация договора;
- оставление предмета залога у залогодержателя;
- связь ипотеки зданий и сооружений с возможностью использовать земельные участки, на которых они находятся;

⁵² Довдиенко И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: учеб. пособие для студентов вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – С. 12.

⁵³ Рогожина Н.Н. Опыт и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в регионах России. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2008. – 21 с.

- большие, чем при обычных договорах залога, сроки и объемы обязательств.

Практическое применение ипотеки основывается на следующих принципах⁵⁴:

- гласность ипотеки, то есть информация о нахождении того или иного имущества в ипотеке должна быть доступной для заинтересованных лиц;

- конкретность ипотеки, то есть выделение из всей имущественной массы залогодателя строго определенного, конкретного имущества, являющегося объектом ипотеки. Кредитор получает право преимущественного удовлетворения своих требований из стоимости именно данного конкретного имущества должника, а не из всей массы его имущества;

- доверие не лицу, а вещи, недвижимости, высокая стоимость и ликвидность которых гарантирует возврат долга в полном объеме, включая издержки по содержанию заложенного имущества и расходы по его реализации.

В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы для населения, но и базовой сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие финансовые структуры, обеспечивающие необходимый прилив капиталов в эту сферу⁵⁵.

Под системой ипотечного кредитования подразумевается создание соответствующих институтов и отработанных механизмов, которые обеспечили бы возможность эффективного ипотечного кредитования⁵⁶.

Система ипотечного кредитования включает два направления:

- непосредственную выдачу ипотечных кредитов хозяйствующим субъектам и населению;

- продажу ипотечных кредитов на вторичном рынке (ипотечных обязательств), которая обеспечивает дополнительное привлечение ресурсов для кредитования.

Первым направлением занимаются в основном ипотечные банки, вто-

⁵⁴ Рогожина Н.Н. Опыт и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в регионах России. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2008. – 34 с.

⁵⁵ Астапов К.Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика) // Деньги и кредит. – 2009. – № 4. – С. 42.

⁵⁶ Довдиенко И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: учеб. пособие для студентов вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 456 с.

рым - финансовые компании, фонды, скупающие активы ипотечных банков, обеспеченные залогом имущества и затем от своего имени на их базе выпускающие ценные бумаги (облигации). Ценные бумаги ликвидны, поскольку обеспечены недвижимостью и позволяют получать долгосрочный и стабильный доход на инвестиции. По обязательствам некоторых финансовых компаний за рубежом гарантом выступает государство, что повышает их надежность.

Суть долгосрочного ипотечного жилищного кредитования сводится к созданию рыночной системы ипотечных кредитов гражданам на цели приобретения готового жилья как на первичном (вновь построенное жилье, продаваемое застройщиками), так и на вторичном (уже имеющееся в частной собственности жилье) рынках жилья. В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы, но и сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие кредитные структуры.

Система ипотечного кредитования развита во всех развитых странах и является необходимой программой, используемой государством как в экономической, так и в социальной политике. В мире известны две основные системы функционирования ипотечного кредитования⁵⁷:

1. Одноуровневая (франко-скандинавская, или немецкая модель), основу которой составляют ссудо-сберегательная система и специализированные ипотечные банки.

Источником средств для ипотечных кредитов служат целевые депозиты в специализированных кредитных организациях – ссудо-сберегательных кассах (ССК).

Привлекаемые через систему строительных сбережений денежные средства относительно дешевы и направляются на предоставление также относительно дешевых жилищных кредитов, поскольку данные финансовые потоки носят замкнутый характер и практически не зависят от изменения стоимости ресурсов на общем финансовом рынке страны (рис. 37).

Вкладчик берет на себя обязательство в течение определенного времени ежемесячно вносить фиксированную сумму на целевой депозит под процентную ставку, величина которой существенно ниже среднерыночной.

⁵⁷ Белоглазова Г.Н. Деньги. Кредит. Банки. – М.: Юрайт, 2007. – 78 с.

Средства, предоставляемые вкладчиком ССК, используются для выдачи кредитов его предшественникам, уже закончившим период накопления.

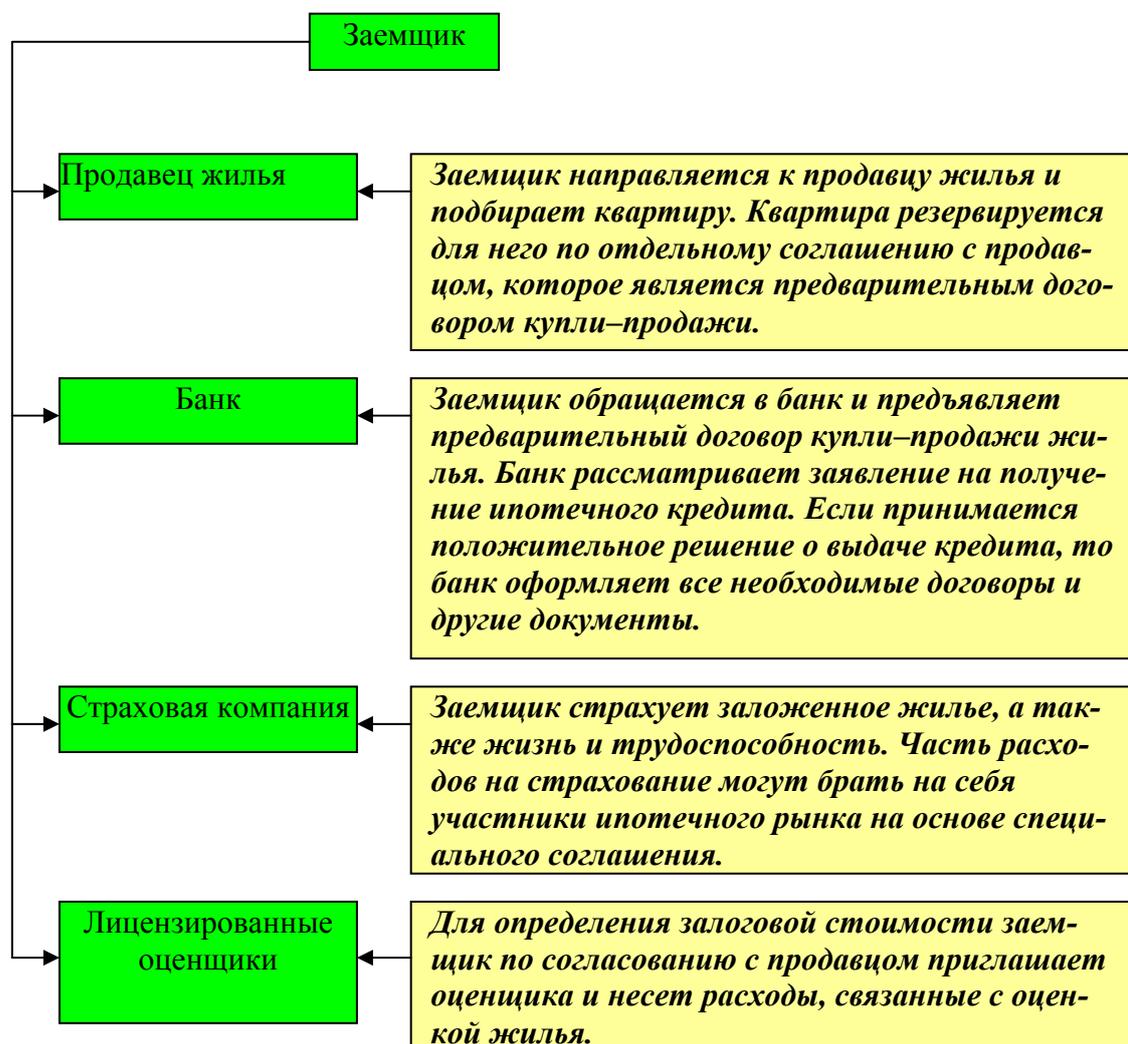


Рис. 37. Процедура получения заемщиком ипотечного кредита при одноуровневой системе

2. Двухуровневая (американская модель), основой которой служит секьюритизация ипотечных кредитов и специализированные институты, поддерживаемые государством.

Двухуровневая, или американская модель ипотечного кредитования считается классической ипотечной схемой, широко распространенной в США.

Ее особенность заключается в разделении банков-кредиторов и источника средств (эмитентов ипотечных ценных бумаг). Суть двухуровневой модели состоит в том, что ипотечные кредиты, выданные на первичном

ипотечном рынке, переуступаются специально созданным агентствам (рис. 38).



Рис. 38. Схема ипотечного кредитования покупки квартиры при использовании двухуровневой системы

Сравнительные параметры вышеуказанных систем приведены в табл. 19. По данным таблицы делаем вывод, что общее условие функционирования немецкой системы – это открытость для банков системы регистрации прав на недвижимость, которая включает регистры залогов (обременений). Важнейшими особенностями американской модели ипотеки является организация вторичного рынка и содействие государства его развитию.

В настоящее время ипотека в странах ЕЭС – мощный фактор развития экономики. В странах ЕЭС до 80 % всех залогов являются ипотечными. Процент за ипотечный кредит существенно ниже, чем за другие виды банковских кредитов⁵⁸.

Ипотечный кредит, как правило, выдается на срок 15 - 40 лет. Процент

⁵⁸ Сергеев Д. Система массового ипотечного кредитования в РФ: адаптация мирового рынка // Рынок ценных бумаг. - 2008.- № 4. - С. 28 - 30.

кредита фиксируется только на срок от 2 до 5 лет. Этот процент зависит от состояния экономики и устанавливается фактически ежемесячно.

Таблица 19. Сравнительные параметры моделей кредитования

Сравниваемые параметры	Немецкая модель	Американская модель
Стоимость привлекаемых банком ресурсов	Ниже рыночных	Рыночная
Получение кредита	После прохождения сберегательной стадии	Сразу после обращения в банк
Форма привлеченных ресурсов	Сберегательные (депозитивные) счета	Обеспеченные ипотекой ценные бумаги
Основная форма государственной поддержки	Премиальные выплаты по вкладам	Государственные гарантии по закладным
Объемы кредитования	Ограничены объемом сбережений	Ограничены платежеспособностью заемщика
Нагрузка на бюджет	Постоянно	На 1-м этапе при становлении системы рынка
Сроки кредитования	8 - 10 лет	От 15 до 30 лет
Сумма кредита	До 45 % от стоимости квартиры	До 100 % стоимости квартиры

В странах ЕЭС действуют государственные системы оценки и переоценки объектов недвижимости. Принято, что кадастровая (нормативная) стоимость объекта равна примерно 75 % от его рыночной стоимости. Переоценка всех объектов производится раз в 5 - 6 лет. Ежегодно стоимость объектов индексируется на величину инфляции.

Кадастровая оценка стоимости недвижимости является основой для начисления налога на недвижимость и для определения размера ипотечного кредита.

Покупка кредитов или предоставление гарантий по ценным бумагам ипотечных банков требует четкой организации и стандартизации всех процедур и операций ипотечного кредитования, что определяет необходимость строгого контроля над банками не только со стороны органов банковского надзора, но и со стороны перечисленных финансовых институтов⁵⁹.

Современные строительные сберегательные кассы – один из основных

⁵⁹ Сайт www.bestPravo.ru

институтов инвестирования жилищной сферы в Германии. Сегодня строительство каждых трех из четырех единиц жилья финансируется с участием систем жилищных сбережений (табл. 20).

Таблица 20. Основные экономические показатели ипотечного кредитования банков европейских стран

Ипотечные банки	Доля кредита от стоимости жилья, %	Срок кредитования, лет	Ставка кредитования, %
Германии	80 - 90	15 - 20	3-5
Великобритании	50 - 70	15 - 20	4-7
Франции	40 - 60	3 - 20	4-6

Источником ресурсов для целевых жилищных займов в стройсберкассе являются вклады граждан, плата заемщиков за пользование жилищными займами, а также государственная премия, которая выплачивается в соответствии с контрактом о строительных сбережениях при условии, что вкладчик в течение года вложил на свой счет определенную сумму.

Процентные ставки (как на вклад, так и на кредит) фиксированные на все время действия контракта. Погашение жилищного займа осуществляется в течение срока, определенного в контракте. Максимальный срок погашения займа 12 лет. Процентные ставки обычно составляют 3 - 4,75 % (в среднем на 4 % ниже рыночных)⁶⁰.

Иные модели жилищного ипотечного кредитования функционируют в Великобритании и Франции. В Великобритании еще с прошлого столетия успешно функционирует система строительных обществ. Механизм их работы немного похож на деятельность немецких, но для получения жилищного кредита не обязательно быть вкладчиком строительного общества. В последние годы в результате либерализации банковского законодательства Соединенного Королевства деятельность строительных обществ все больше пересекается с деятельностью ипотечных банков. Деятельность ипотечных банков лежит в основе так называемой одноуровневой системы ипотечного кредитования. Такие системы доминируют также в Дании, Швеции и Канаде.

Во Франции есть два вида жилищных сберегательных счетов: на первом (так называемая сберегательная книжка А) можно накапливать до

⁶⁰ сайт www.ipoteka.perm.ru

100 тыс. франков и после этого получить льготный жилищный кредит в 150 тыс. франков под 3,75 % годовых, при этом каждый год к целевому вкладу прибавляется государственная премия в размере 7,5 тыс. франков.

Второй вид жилищных сберегательных счетов – так называемые счета PEL (план жилищных сбережений), на которых можно накапливать до 400 тыс. франков и получать льготный жилищный кредит на сумму до 60 тыс. франков под 4,8 % годовых. Ставки по кредитам ниже рыночных на 4 -5 %.

Ипотечные банки ЕЭС действуют в соответствии с общими нормами ЕС для кредитных учреждений.

Это касается таких центральных вопросов, как расчет и понятие собственных средств банка, взвешенная по степени риска оценка активов. Финансовая политика, проводимая ипотечными банками, сосредоточена на посреднической и трансформационной функциях. Задачей банков является привлечение свободного, ищущего вложения частного капитала и средств институциональных вкладчиков

Кроме того, национальные законодательства содержат нормы, направленные на ограничение риска потенциальных убытков ипотечных банков при невыполнении заемщиком своих обязательств и соответственно риска по выпущенным облигациям. Таким образом, за счет участия государства в процессах ипотечного кредитования достигаются сразу две цели: во-первых, решается задача государственной поддержки жилищного строительства; во-вторых, снижаются кредитные риски, т.е. достигается большая стабильность банковской системы. По мнению экспертов, ситуация на ипотечном рынке каждой страны зависит от уровня спроса на недвижимость и роста экономических показателей регионов: ВВП и темпов инфляции⁶¹.

По данным табл. 21 можно отметить, что доходы от ипотеки в Великобритании занимают большую часть из всех доходов страны. В Германии низкая ставка процентов, что делает ипотечную политику развитой.

Таблица 21. Доля рынка ипотечного жилищного кредитования в ВВП разных стран

Страна	Объемы ипотечного кредитования к ВВП, %
Великобритания	62
Франция	38
Германия	50

⁶¹ Сайт www.ipoteka.perm.ru (12.02.2010 г.)

Приведем сравнительную таблицу состояния жилищных кредитов в странах ЕЭС по состоянию на январь 2010 г.⁶² (табл. 22).

Таблица 22. Состояние жилищных кредитов в странах ЕЭС
ЖИЛИЩНЫЕ КРЕДИТЫ ЗА РУБЕЖОМ (ЯНВАРЬ 2010 Г.)

<i>Страна</i>	<i>Особенности ипотеки</i>
Германия 	Фиксированная ставка 3–4,75 % Первоначальный взнос 10–20 % Срок кредитования от 10 до 25 лет Распространенное требование – наличие рабочего контракта. Требование некоторых банков – наличие вида на жительство. Существует возможность получения ипотеки в банках Швейцарии и Люксембурга
Великобритания 	Фиксированная ставка для иностранцев 3,99 – 5,69 % в зависимости от срока кредитования и кредитной организации Первоначальный взнос 30-50 % Срок кредитования 30 лет Предложение ипотечных продуктов для нерезидентов ограничено
Франция 	Фиксированная ставка 3,75–5,5 % Первоначальный взнос 40-60 % Минимальный размер кредита 46 тыс. евро Срок кредитования от 5 до 30 лет Возрастной максимум для заемщика 75 лет

Наиболее отрегулированной представляется система социальной поддержки заемщиков в Германии.

Развитие системы ипотечных услуг и ее функционирование требуют поддержки со стороны государства. В развитых странах создана необходимая законодательная база, четко работают государственные органы, регистрирующие сделки с недвижимостью, специализированные институты, созданные при поддержке государства, проводят операции с ценными бумагами ипотечных банков и, таким образом, косвенно регулируют их деятельность. Мировая практика свидетельствует, что в устойчиво развиваю-

⁶² <http://realty.dmir.ru> (08.03.10.)

щемся государстве на обеспечение граждан жильем расходуется не менее 25 % внутреннего валового продукта.

Обобщая опыт развития ипотечного кредитования в зарубежных странах, следует отметить, что именно ипотечное кредитование явилось одним из основных факторов их экономического развития.

5.2. Анализ развития ипотечного жилищного кредитования в России

Развитие ипотечного жилищного кредитования наряду с потребительским кредитованием и кредитованием малого бизнеса является одним из приоритетных направлений стратегии развития банковского сектора Российской Федерации. Государство выполняет регулирующую роль посредством создания правовой основы, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников процесса жилищного кредитования, а также при необходимости прямым или косвенным образом оказывает воздействие на привлечение дополнительных частных инвестиций в жилищную сферу и содействие различным категориям граждан в приобретении жилья.

Ключевыми условиями для привлечения кредитных ресурсов в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования являются создание в стране благоприятной экономико-политической обстановки, разработка необходимой законодательно-нормативной базы и повышение уровня благосостояния населения.

Правовую основу ипотечного жилищного кредитования составляют федеральные (общероссийские) и местные нормативные правовые акты. Федеральную правовую базу ипотечного жилищного кредитования в настоящее время образуют:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая от 30.11.94 № 51-ФЗ, вторая от 26.01.96. № 14-ФЗ и третья от 01.03.02. № 146-ФЗ с последними изменениями и дополнениями от 24.02.10. № 17-ФЗ);

- федеральный закон от 16 июля 1998 г. "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями, последняя редакция 17.07.09;

- постановление Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 г. № 28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации".

Этим постановлением была одобрена концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в России, утвержден план подготов-

ки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования, а также рекомендовано органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления разрабатывать на основе Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в России региональные программы ипотечного жилищного кредитования⁶³.

Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, подготовленная в развитие федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 – 2010 гг., утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 г. № 675, определяет место и роль ипотечного жилищного кредитования в жилищном финансировании и стратегию государства в становлении и развитии данной сферы⁶⁴.

Российский рынок ипотечного жилищного кредитования продолжает демонстрировать стремительные темпы роста на фоне рекордно высоких цен на недвижимость, растущей инфляции и кризиса ликвидности на мировых рынках капитала. По подсчетам экспертов «Альфа-Банка», в 2010 г. объем российского рынка ипотечного жилищного кредитования увеличился на 35 - 43 % при запланированном снижении ставки по данному виду кредитования на 50 %⁶⁵.

Закон № 12-ФЗ «О дополнительных мерах по поддержке финансовой системы Российской Федерации», подписанный Президентом РФ 16 февраля 2010 г., направлен на поддержку ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. В частности, на пять лет (с 2015 по 2020 г.) продлен срок, в течение которого Внешэкономбанк (ВЭБ) может пользоваться деньгами Фонда национального благосостояния. Эти средства размещают на депозиты ВЭБ с последующим представлением их в качестве кредитов ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК). В настоящее время предусмотрено предоставление ОАО АИЖК кредитов (займов) на общую сумму не более 40 млрд руб. по ставке 9,5 % годовых на срок до 1 июня 2012 г.⁶⁶.

⁶³ Павлова В.А. Российский ипотечный комплекс - стратегия развития // Деньги и кредит. - 2010. - № 3. - С. 45.

⁶⁴ Там же. – С. 48.

⁶⁵ Сайт www.ipoteka.perm.ru

⁶⁶ Сайт www.alldom.ru

Население желает улучшать свои жилищные условия, и этим вызвано основное внимание к ипотечному кредитованию. Граждане видят преимущества ипотеки и свои перспективы, которые очевидны:

- возможность в достаточно короткие сроки приобрести или построить новое жилье;
- получение кредита на длительный срок, за который размер ежемесячных платежей не изменяется в случае повышения стоимости жилья;
- возможность оплачивать собственное жилье, а не арендовать чужую недвижимость, в то время как ежемесячные платежи сопоставимы с месячной платой за аналогичную квартиру;
- возможность зарегистрировать (прописаться) недвижимость, приобретенную по ипотечному кредиту, на заемщика и членов его семьи;
- выгодное вложение средств (цены на недвижимость стабильно растут на 15 - 28 % в год).

Согласно социологическим данным, на конец 2009 г. к семьям, удовлетворенным жилищными условиями, относятся 39 % семей, к семьям, готовым улучшать жилищные условия самостоятельно – 61 %, из них: – приобрести, построить жилье с помощью ипотечного жилищного кредитования 28,5 %; получить жилье по наследству, арендовать, обменять жилье и пр. – 6,2 %. К семьям, нуждающимся в помощи государства, – 26,3 %, в том числе семьи, рассчитывающие на предоставление социального жилья – 7,1 %. Удовлетворенность россиян жилищными условиями представлена на рис. 39⁶⁷.

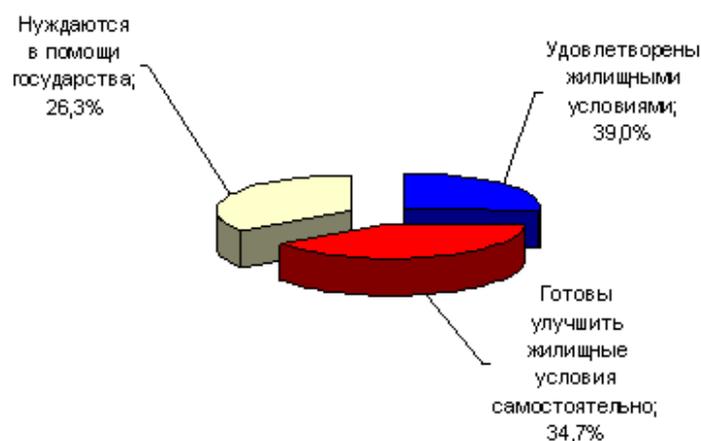


Рис. 39. Удовлетворенность россиян жилищными условиями по состоянию на 31.12.09 (источник: ФЦП «Жилище» 24.03.10)

⁶⁷ Сайт. www.rg.ru

В последние годы наметилась положительная тенденция роста объемов жилищного строительства в России. Индикатором, характеризующим строительную активность на рынке жилья, считается отношение годового объема ввода жилья к общей площади жилищного фонда. Национальным проектом «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» предусмотрено довести его значение в среднем по Российской Федерации в 2010 г. до 2,5 %.

Так, в 2008 г. было введено 68,2 млн м² (111,4 % к уровню 2007 г.), в 2009 г. – 59,8 млн м² (86,4 % к уровню 2008 г.), в 2010 г. – 61,5 млн м² (103,3 % к уровню 2009 г. жилья). В общем объеме вводимых в действие жилых домов значительно увеличилась доля жилых домов, построенных населением с помощью ипотечных кредитов – с 9,7 % в 2007 г. (6,0 млн м²) до 40,6 % в 2009 г. (15,5 млн м²)⁶⁸ (рис. 40).

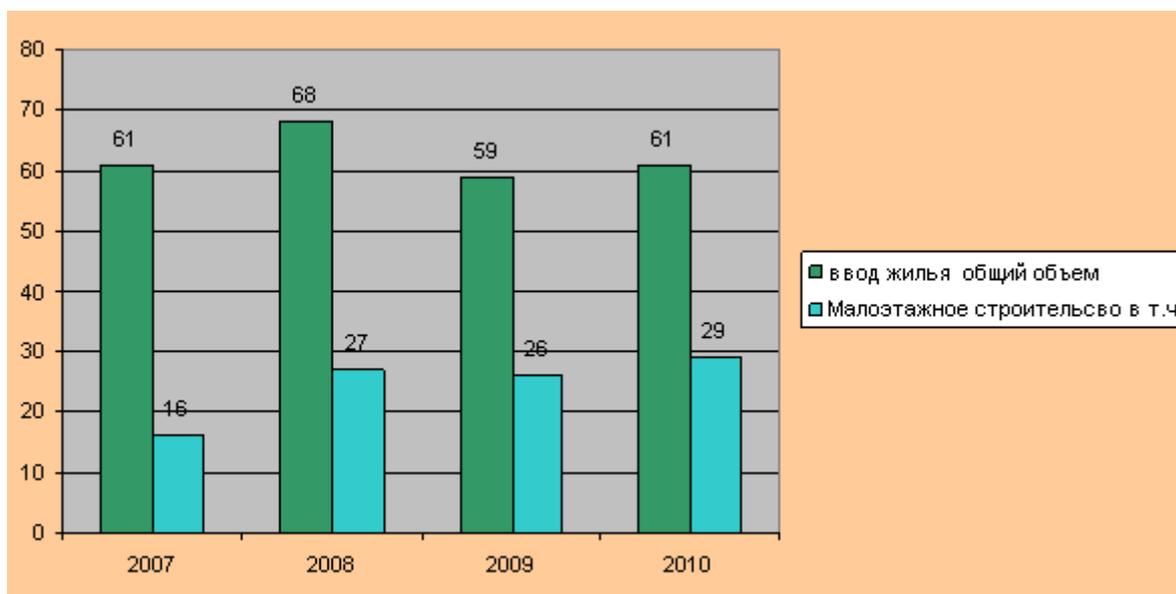


Рис. 40. Динамика ввода жилья в РФ, млн м²/г.

В общем вводе жилья в 2009 г. 44 % приходилось на малоэтажное жилищное строительство, данное соотношение увеличено в 2010 г. до 47,5 %. Именно малоэтажные жилые дома, построенные из местных строительных материалов, являются наиболее доступными для большинства населения. Стоимость их строительства для индивидуального застройщика (даже при отсутствии методов индустриального домостроения и сборки на месте), по

⁶⁸ Цылина Г.А. Ипотечное кредитование и риски // Жилищное строительство. - 2010. - № 2. - С. 20.

оценке Института экономики ЖКХ, почти наполовину ниже цены квартиры в многоэтажном доме⁶⁹.

Из приведенных на рис. 41 данных четко прослеживается динамика роста доли ипотечного кредитования при вводе малоэтажных жилых домов, так, в 2008 г. она составила 82 %, в 2009 г. – 95,8 %.

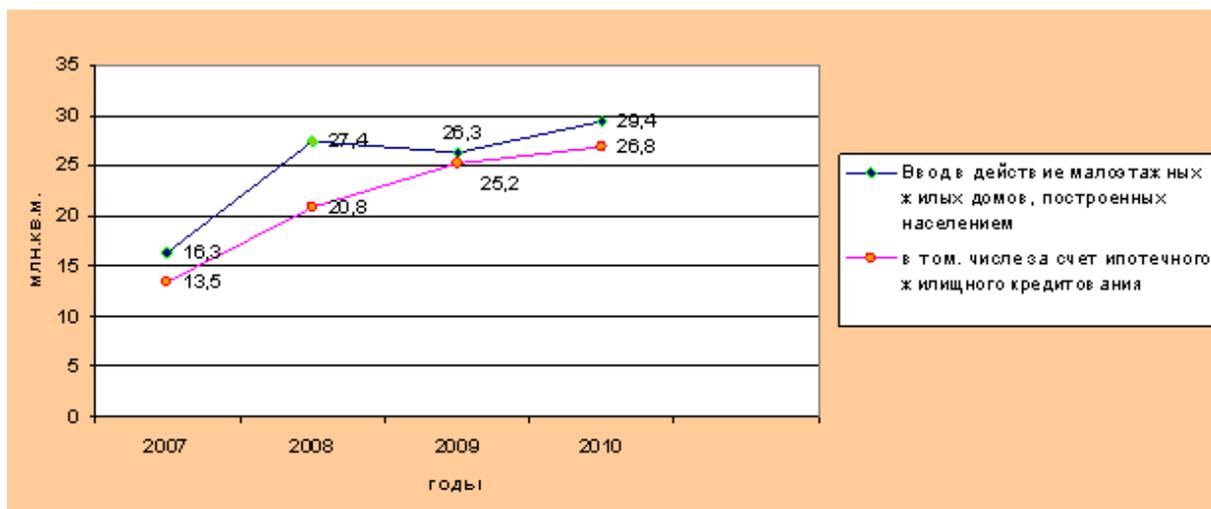


Рис. 41. Динамика ввода малоэтажных жилых домов за счет ипотечного жилищного кредитования, млн м²

Формирование ипотечного кредитования в России на современном этапе в наибольшей степени осуществляется по открытым моделям. Основные программы ипотечного кредитования разработаны для облегчения приобретения, строительства или реконструкции жилья определенными категориями граждан, которые не в состоянии выполнить требования внесения первоначального платежа по обычным кредитам.

Ситуация, сложившаяся на рынке недвижимости, свидетельствует о существовании постоянно возрастающей потребности со стороны населения в жилье. По результатам исследований (проведенных маркетинговым агентством Step by Step в 2009 г.), общая потребность населения Российской Федерации в жилье равна 1 569,8 млн м², что при текущих ценах составляет 28 546,5 млрд руб. в стоимостном выражении. Потенциал спроса в 2010 г. оценивается в 148,6 млн м², или 1 682,4 млрд руб. в стоимостном выражении⁷⁰.

⁶⁹ Павлова И.В. Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования // Деньги и кредит. – 2010. – № 3. – С. 57 – 62.

⁷⁰ Косарева Н.Б. Антикризисное управление ипотечным кредитованием // Деньги и кредит. - 2009. - № 12. - С. 24.

Сегодня в России недвижимость покупает 41 % представителей среднего класса. Для выделения среднего класса используются два критерия – субъективный и объективный⁷¹.

Субъективный основан на принципе “самоидентификации”, т.е. отнесения себя в тот или иной класс. Объективный критерий основан на признаках, не зависящих от мнения человека (денежный доход, наличие собственности, уровень образования и т.д.), и чаще всего используется российскими компаниями.

Институтом комплексных социальных исследований РАН проведено исследование, результаты которого представлены диаграммой на рис. 42⁷².

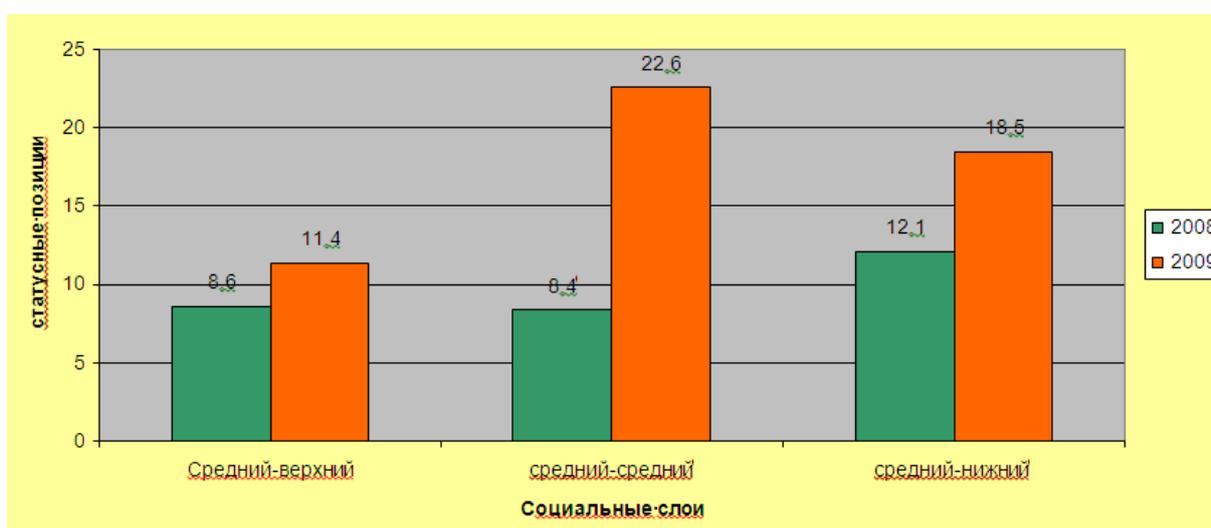


Рис. 42. Самозачисление россиян в различные социальные слои (2008 – 2009 гг., %)

Казалось бы, невероятным выглядит тот факт, что почти каждый второй россиянин причислил себя к средним слоям общества. Однако следует учесть, что это сделано не под давлением каких-либо внешних обстоятельств, а по сугубо личностным самоощущениям⁷³.

Проводимые в настоящее время федеральные и региональные жилищные программы в качестве целевых индикаторов включают показатели доступности жилья. Доступность жилья - это приемлемая доля оплаты за приобретение жилья в совокупном доходе семьи, выраженная в процентах, когда влияние на доступность оказывает соотношение стоимости жилья и

⁷¹ Косарева Н.Б. Антикризисное управление ипотечным кредитованием // Деньги и кредит. - 2009. - № 12. - С. 29

⁷² Горшков М. Стратегия России, – М., 2010.

⁷³ Иванченко В. Социальное значение и перспектива жилищного кредитования // Экономист. – 2009. - № 11. – 75 с.

доходов семьи, т.е. доступность - это умеренная цена, которая не превышает определенную меру оплаты за жилье, не причиняя покупателю ущерба. Основным показателем доступности, характеризующим состояние рынка жилья, с точки зрения возможности его приобретения гражданами и является индекс доступности жилья, измеряемый как соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 м² к среднему годовому доходу семьи из трех человек⁷⁴.

В 2009 г. по сравнению с предыдущим 2008 г. индекс доступности жилья в России снизился на 9 % (с 12,4 до 11,2 лет), в то время как за период 2007 – 2008 гг. данный показатель увеличился с 11,8 до 12,4 лет. Поскольку индекс показывает срок, за который семья может заработать на квартиру, фактически результат означает, что доступность жилья в стране выросла. Приведем расчетные данные в табл. 23 и 24. Среднедушевые доходы, используемые в расчете, учитывают не только среднюю заработную плату в зависимости от региона Российской Федерации, но и включают доходы лиц, занятых предпринимательской деятельностью, социальные выплаты, доходы от собственности в виде процентов по вкладам и другие доходы.

Таблица 23. Исходные данные для расчета индекса доступности жилья

	Средние цены на рынке жилья за 1 м ² , руб.			Средние доходы на душу населения, руб.			Средний прожиточный минимум, руб.		
	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Российская Федерация	37 580	48 729	50 465	11 800	13 592	15 675	3 865	4402	5 181

Источник: Госкомстат ; www.ipiteka.ru 12.03.2010

Таблица 24. Изменение доступности жилья в России

Российская Федерация	Индекс доступности, лет			Изменения, %	
	2007	2008	2009	2008	2009
	11,8	12,4	11,2	+5	-9

Источник: Госкомстат ; www.ipiteka.ru 12.03.2010

Индекс доступности жилья характеризует способность населения реализовать потребности по покупке жилой недвижимости. Он связывает стоимость квадратного метра жилья с доходами и расходами населения. Индекс показывает, за сколько времени среднее по размеру домохозяйство может накопить на среднюю по площади квартиру, осуществляя мини-

⁷⁴ Денисенко Е.Б. Анализ первичного рынка жилья // ЭКО. – 2009. - № 10. – 60 с.

мальные расходы на текущее потребление. Таким образом, можно сказать, что у рынка ипотечного кредитования наблюдается особенность – поток клиентов не иссяк и эта тенденция сохраняется⁷⁵.

Что касается строительной активности, то в соответствии с ФЦП «Жилище» годовые объемы жилищного строительства должны увеличиться в 2 раза: с 41,2 млн м² (2008 г.) до 80 млн м² (2010 г.). По данным Росстата, в 2009 г. было построено 59,8 млн м² жилья, что составляет 63 % от целевого значения. В международной практике результативность строительного комплекса принято оценивать не в абсолютных, а в относительных показателях⁷⁶.

Принимая во внимание целевое значение объемов жилищного строительства 2010 г. и допуская неизменность численности населения, можно говорить о том, что плановая строительная активность к 2010 г. составила 0,56 м² нового жилья на человека. Фактически в 2009 г. российский строительный комплекс вышел на уровень строительной активности 0,35 м², что по зарубежным меркам является очень скромным показателем (табл. 25).

Таблица 25. Сведения об ипотечных жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями Российской Федерации на малоэтажное строительство в 2007- 2009 г., млн руб.⁷⁷

Показатель	На 1.01.08 г.	На 1.01.09 г.	На 1.01.10 г.
Предоставлено ипотечных жилищных кредитов, всего	321 134	856 531	1 212 871
из них ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на малоэтажное строительство	33 740	116 300	184 610
Доля ИЖК на малоэтажное строительство в общем объеме предоставленных ипотечных кредитов, %	10,5	13,5	15,2
Кол-во кредитных организаций, предоставивших ИЖК, ед.	69	78	80

В Российской Федерации за последние годы уже сложилась практика

⁷⁵ Косарева Н.Б. Антикризисное управление ипотечным кредитованием // Деньги и кредит. – 2009. - № 12. – 24 с.

⁷⁶ Иванкина Е. Проблемы ипотеки в России // Общество и экономика. - 2009. - № 1. - С. 90 - 103.

⁷⁷ Источник – www.cbr.ru

использования системы ипотечного кредитования, сформировалась основа и заложена законодательная база для функционирования ипотеки. Наблюдается значительный интерес со стороны банков к ипотечному жилищному кредитованию⁷⁸ (табл. 26).

Таблица 26. Рейтинг российских банков по объему выданных в 2009 г. ипотечных жилищных кредитов

№ п/п	Банк	Объем предоставленных ипотечных кредитов, млрд руб.	Доля в общей структуре банков, %
	Сбербанк	291 332,5	62
	ВТБ 24	108 848,2	23
	Дельтакредит	30 261,1	6
	Росбанк	12 075,4	3
	КИТ Финанс	17 588,8	4
	Банк Жилфинанс	8 057,9	2

Лидером на российском рынке ипотечного кредитования является Сбербанк России (на втором месте группа ВТБ 24 и последнее место занимает банк Жилфинанс). Увеличение спроса населения на жилье, рост кредитной активности граждан позволил Сбербанку России добиться значительного увеличения объемов ипотечного жилищного кредитования (рост с начала года 19,1%) (рис. 43).



Рис. 43. Рейтинг российских банков по объему ипотечного кредитования в 2009 г.

⁷⁸ Источник – www.briv.ru

Рост количества банков, занимающихся ипотечным кредитованием, значительно усилил конкуренцию на рынке, что выражается как в снижении ставок, так и в усилении маркетинговых кампаний банков. Рост конкуренции принес свои плоды, отразившись на ставках и других условиях, что привело к появлению специальных программ и акций.

Российский рынок ипотечного жилищного кредитования вплоть до обострения кризисных явлений осенью 2008 г. демонстрировал удивительную стабильность. Стремительный рост цен на недвижимость на фоне высоких темпов инфляции длительное время подпитывал спрос на ипотеку со стороны населения, а возрастающая доходность данного продукта стимулировала ответную реакцию банков. Экономический кризис стал настоящей проверкой на прочность для данного рынка. На фоне проблем с ликвидностью, кризиса в строительной отрасли, снижения цен на недвижимость и существенное сокращение доходов населения ключевые участники рынка фактически заморозили все ипотечные программы, сфокусировавшись на уже выданных кредитах. В результате уже в IV квартале 2008 г. банками было выдано на 40 % кредитов меньше, чем за аналогичный период 2007 г., а по итогам 2009 г. объем кредитования сократился в 4,3 раза (табл. 27 и рис. 44)⁷⁹.

Таблица 27. Динамика ипотечного кредитования за период 2008 - 2009 гг., млрд руб.

Показатель	2007 г.	2008 г.	2009 г.	Изменения, %	
				2008 г. к 2007 г.	2009 г. к 2008 г.
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов	882,3	1696,8	1212,8	+48	-28,5
в том числе на малоэтажное жилищное строительство	197,4	243,1	184,6	+18,7	-24,1

Многие крупные банки (Сбербанк, ВТБ 24, МИНБ) вернулись к практике рефинансирования кредитов, в том числе выданных другими банками.

⁷⁹ Сайт www.ipoteka.perm.ru

В настоящий момент в России существует значительный потенциал для развития рынков ипотечного жилищного кредитования. Значительная часть населения нуждается в улучшении жилищных условий, а также в приобретении нового жилья.

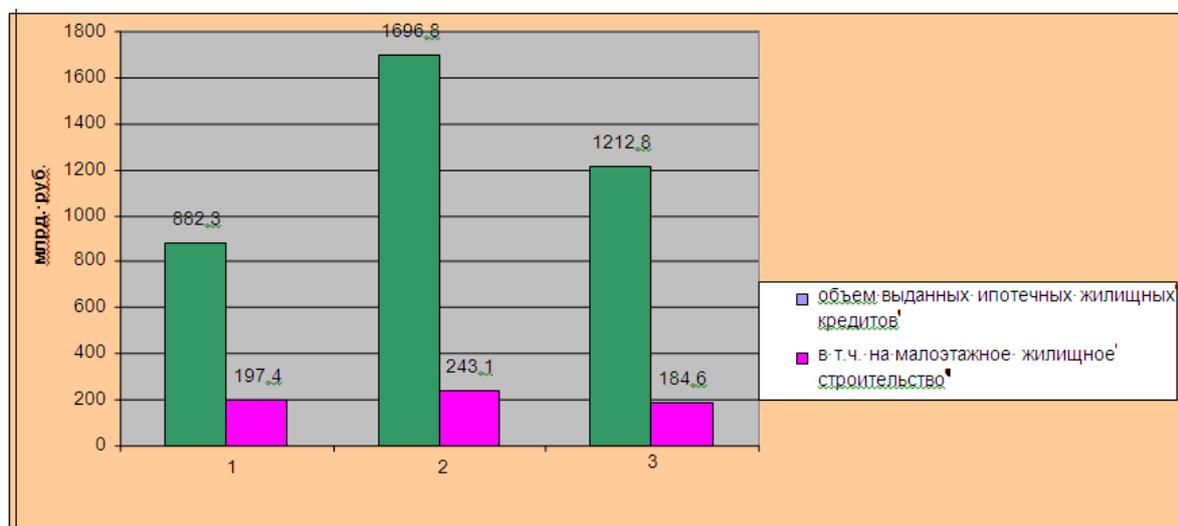


Рис. 44. Динамика ипотечного кредитования за период 2007 – 2009 гг. (источник: ФЦП «Жилище» по данным Банка России)

На данное время условия ипотечного кредитования являются выгодными и приемлемыми для всех слоев населения, так как из-за снижения процентных ставок по ипотеке началась конкуренция на рынке кредитов на недвижимость. Банки начали предлагать разные схемы кредитования – уменьшать первоначальный взнос, увеличивать сроки кредитования, использовать различные льготы.

5.3. Функционирование системы ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области

Владимирская область занимает площадь 29 тыс. км² (0,17 % территории РФ, 69-е место по РФ). Во Владимирской области – 16 районов, областной центр Владимирской области – город Владимир (рис. 45). Численность населения – 1 млн.574 тыс. человек (1,1 % от населения РФ, 30-е место в РФ). Плотность населения – 57,2 чел. на км² (табл. 28).

По уровню доходов на 1 человека в 2009 г. область находится на 55-м

месте в России, по уровню цен – на 47-м, а по уровню доступности жилья – на 49-м месте по Российской Федерации. Сегодня это один из самых динамично развивающихся регионов в центральной России⁸⁰.

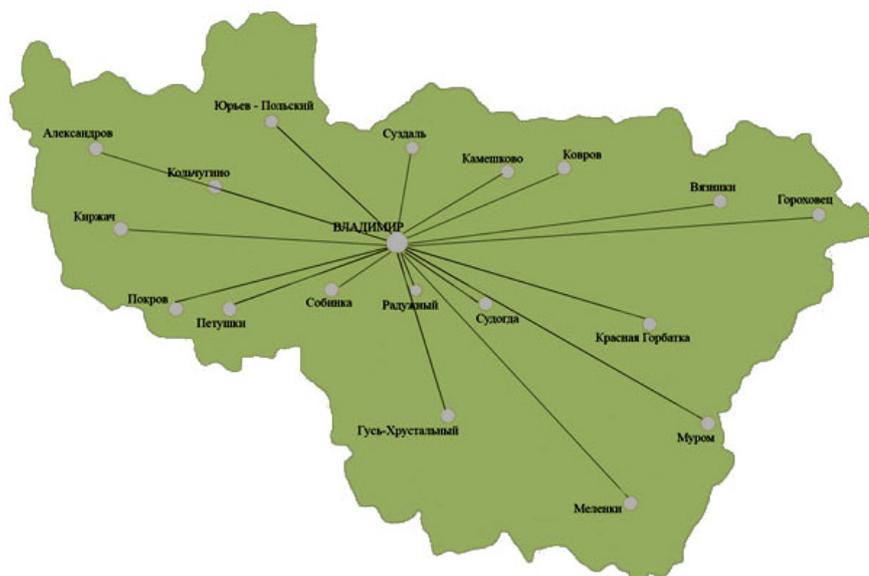


Рис. 45 . Карта Владимирской области

Таблица 28. Наиболее крупные города Владимирской области

Города	Население, тыс. чел.
Владимир	Более 370
Ковров	Более 160
Муром	Более 146
Гусь-Хрустальный	Более 82
Александров	Более 82
Вязники	Более 43

Стабильная политическая обстановка, устойчивая социально-экономическая ситуация, большой промышленный потенциал и высокая квалификация специалистов области создают надежную основу для ее развития. За период 2007 - 2009 гг. наблюдался постоянный рост валового регионального продукта (ВРП). Отраслевая структура ВРП, по итогам 2009 г., представлена следующим образом: промышленность - 43,8 %; сельское хозяйство - 9,1 %; транспорт и связь - 8,6 %; торговля – 8 %; строительство - 5,2 %⁸¹ (рис. 46).

⁸⁰ Источник – www.avo.ru

⁸¹ Источник – www.avo.ru

Наибольшую долю в ВРП Владимирской области составляет промышленность 43,8 %, на долю строительства приходится 18,4 %.

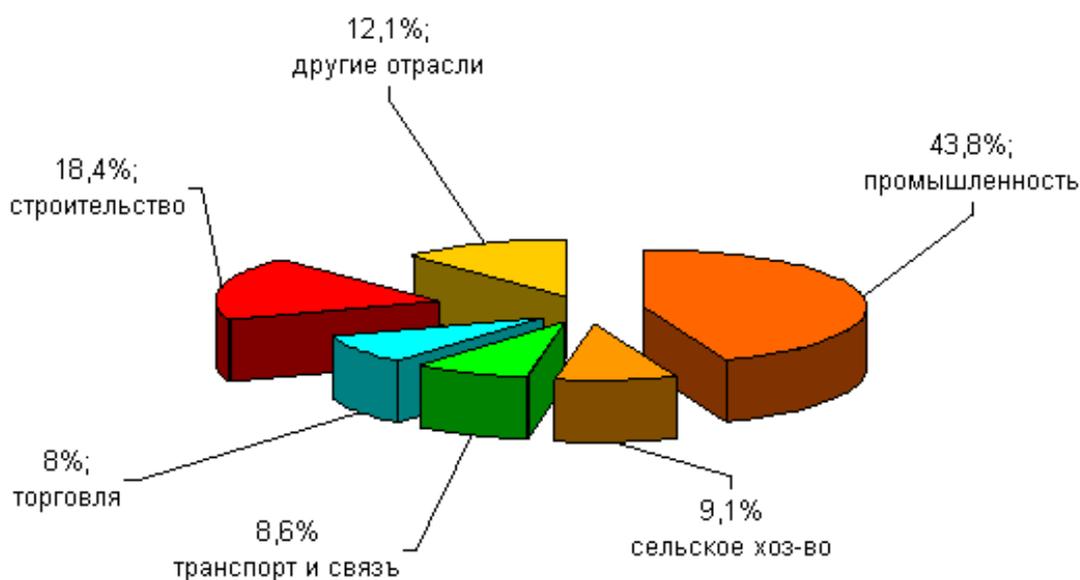


Рис. 46. Структура ВРП Владимирской области за 2009 г.

Строительство – одна из самых основных отраслей, определяющих решение социальных, экономических и технических задач развития экономики Владимирской области. В строительной отрасли заняты более 44,5 тыс. человек.

Потенциал развития строительной отрасли определяет улучшение инвестиционного климата, рост доходов населения. Расширение инвестиционной деятельности прямо способствует увеличению объемов строительства и одновременно создает условия для экономического развития. Владимирская область располагает богатой минерально-сырьевой базой для производства строительной продукции и современными производственными мощностями. Отраслевые предприятия региона производят высококачественный кирпич, столярные изделия, сборные железобетонные конструкции, кровельные, изоляционные и отделочные материалы⁸².

Объем вводимого в эксплуатацию жилья за 2009 г. составил 452,0 тыс. м² (рис. 47). К 2015 г. ввод нового жилья должен достичь 900 тыс. м².

Как видно из диаграммы, малоэтажное строительство несильно отста-

⁸² Источник – www.avo.ru

ет от многоэтажного. Оно занимает только 50 % во всем объеме строительства.

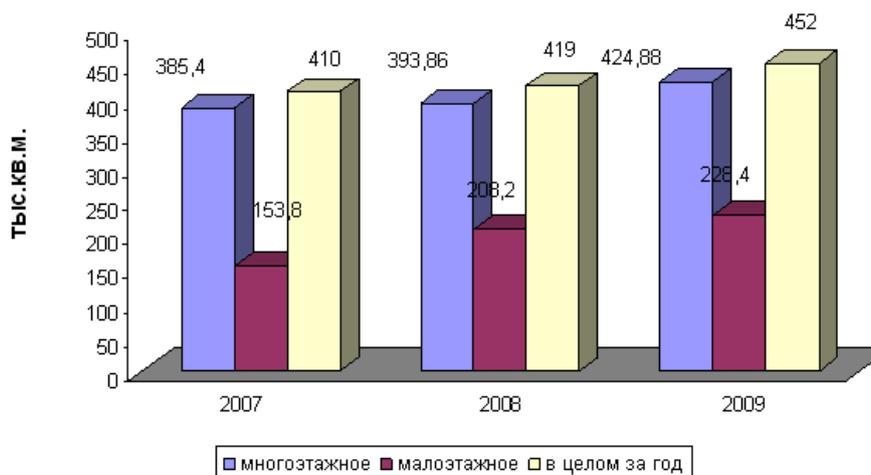


Рис. 47. Объемы строительства во Владимирской области

В области стабильно развивается ипотечное кредитование жилищного строительства. В рамках реализации областной целевой программы «Развитие и поддержка ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области на 2006 - 2010 годы» по состоянию на 31 декабря 2009 г. Владимирским ипотечным фондом выдано ипотечных жилищных займов на сумму 270,04 млн руб., что позволило улучшить жилищные условия 307 семьям, которые приобрели 13,99 тыс. м² готового жилья. Процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам составила 10,37 %.

Объем рефинансированных ОАО «АИЖК» ипотечных кредитов в текущем году составил 254,4 млн руб., из них в ноябре - 40,06 млн руб. В рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей Владимирской области на 2009 - 2012 годы» по состоянию на 31 декабря 2009 г. молодым семьям предоставлено 192 жилищных свидетельства на приобретение жилья. В целях реализации ОЦП «Развитие малоэтажного строительства на территории области» в июне и ноябре 2009 г. проведены конкурсные отборы заявок муниципальных образований на получение субсидий из областного бюджета на обеспечение земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, документацией по планировке данных территорий и строительству объектов инженерной инфраструктуры (рис. 48).

Участниками программ стали администрации⁸³:

- г. Владимира (общий объем финансирования за счет средств областного бюджета составил 2 366 тыс. руб.);
- Вязниковского района (общий объем финансирования за счет средств областного бюджета составила 1838,317 тыс. руб.);
- Ковровского района (общий объем финансирования за счет средств областного бюджета составил 963,713 тыс. руб.);
- г. Лакинска (общий объем финансирования за счет средств областного бюджета составил 325 тыс. руб.);
- Кольчугинского района (общий объем финансирования за счет средств областного бюджета составил 166,83 тыс. руб.).

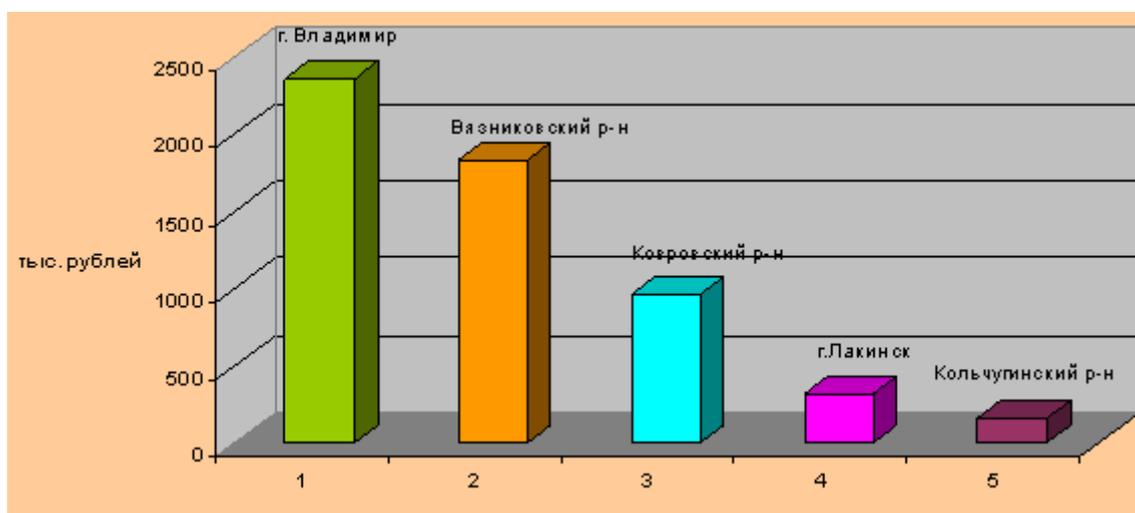


Рис. 48. Рейтинг участников ОЦП на территории Владимирской области

По данным Сбербанка, около 56,8 % владимирцев, которые в 2007 - 2009 гг. приобрели квартиры, не воспользовались ипотекой, т.к. имели собственные средства, 20 % не могли представить официальные достаточные доходы, 10 % не устроили условия кредитования, 8 % получили отказ от банков, 6 % не уверены в своих будущих доходах, 5 % сочли выплату кредита слишком дорогим “удовольствием”, 1 % не знали об ипотеке⁸⁴ (рис. 49). За 2009 г. доля владимирцев, не желающих пользоваться ипотечными кредитами, сократилась с 56,8 до 44,3 %.

⁸³ Источник – «Эксперт РА» по данным департамента строительства Владимирской области. (на 31.12.09).

⁸⁴ Источник – www.rost.ru

Сейчас рынок сформировался таким образом, что большую часть потенциальных заемщиков останавливает именно отсутствие первоначального взноса в требуемом объеме. Среднерыночный первоначальный взнос в ипотеке на сегодня составляет 30 % от стоимости жилья. Если его снизить до 15 %, то объем ипотечного кредитования многократно возрастет.

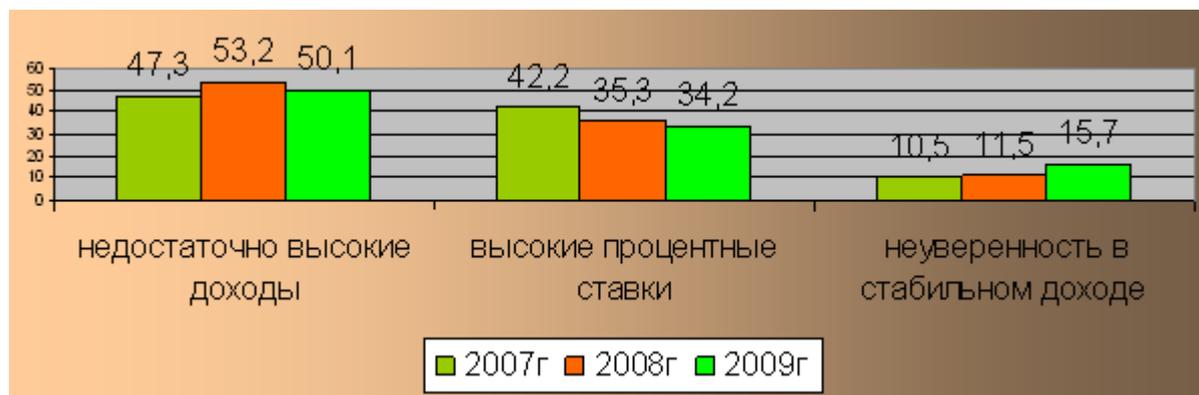


Рис. 49. Структура причин недоверия к ипотечному кредитованию

Основными причинами служат низкие доходы и несоответствующие доходам процентные ставки по кредитам.

Основные задачи ОАО «АИЖК» во Владимирской области выражаются в координации действий по ипотечному кредитованию населения, применении реальных схем взаимодействия между всеми участниками программы кредитования. АИЖК является организатором ипотечного кредитования, которое предусматривает разработку различных схем ипотечного кредитования для различных социальных групп населения, а также составление и внедрение оптимальных стандартов ипотечного кредитования, разработку и внедрение схем улучшения жилищных условий работающих граждан с привлечением средств предприятий - работодателей в зависимости от условий проживания заемщика и обязательств со стороны государства перед гражданином (очередники, военные, шахтеры, работники социальной сферы и т.д.)⁸⁵.

Деятельность Владимирского ипотечного фонда определяется уставом, который утверждается администрацией области (учредителем ВИФ) и регистрируется в установленном порядке. Передаваемые средства из об-

⁸⁵ Сайт www.ipoteka.perm.ru

ластного бюджета в ВИФ, за исключением средств в уставный капитал, полностью расходуются на кредитование и адресную поддержку граждан, нуждающихся в ипотечном жилищном кредитовании.

Решение проблем ипотечного кредитования для остальных категорий граждан осуществляется фондом из собственных и внебюджетных источников⁸⁶. Специалисты ВИФ и АИЖК Владимирской области разработали процедуру кредитования, формы документов, согласовали учредительные вопросы с органами власти. Механизм запускался с нуля, никто толком не знал, как он должен работать, как грамотнее его устроить. Основная тенденция последнего года - рост первичного рынка ипотечного жилищного кредитования во всех направлениях. Прежде всего это повышение информированности населения об ипотеке, рост доверия к этому механизму. Соответственно значительно вырос и спрос на ипотеку среди населения. Увеличение спроса спровоцировало общее оживление отрасли - к системе ипотечного кредитования подключается все большее число участников.

Рост и развитие рынка, обострение конкуренции приводят ко все большей демократичности условий предоставления ипотечных кредитов. Процентная ставка постепенно уменьшается. В частности, Владимирское агентство по ипотечному жилищному кредитованию (ВАИЖК) выдает кредиты по ставке от 11% годовых. Одним из способов снижения стали новые программы с плавающей процентной ставкой, размер которой не фиксируется на весь период кредитования, а периодически пересматривается в зависимости от ситуации на рынке. Плавающая ставка по ипотечному кредиту - это процентная ставка, которая через заранее оговоренный срок пересматривается в зависимости от ситуации на международном рынке⁸⁷.

Анализируя статистику ипотечного кредитования во Владимирской области за период 2007 – 2009 гг., можно отметить положительную тенденцию к увеличению данной доли кредитования в общем пакете кредитных услуг банков (табл. 29).

Самую высокую процентную ставку предлагает ОАО “Уралсиб” 15 %,

⁸⁶ Сайт www.bestPravo.ru

⁸⁷ Литвинова С.А. Процедура реструктуризации ипотечных кредитов в России // Микроэкономика. - 2010. - № 1. - С. 93 - 95.

срок кредита составляет 15 лет, следовательно, ежемесячные платежи высокие. Самую выгодную программу предлагает Сбербанк, он является предпочтительней, так как он «завоевал» доверие граждан.

Таблица 29. Ипотечные кредиты, предоставляемые банками г. Владимира

Банк	Тариф	Ставка годовых, %	Срок кредита, лет	Минимальный первоначальный взнос, (в процентах от стоимости квартир)
ОАО «Альфа Банк»	Ипотечный	14,5	До 15	20
ОАО «Уралсиб»	Ипотечный	15	До 15	20
ЗАО «Внешторгбанк»	Ипотечный	14	До 25	15
Сбербанк России	Ипотечный	13	До 20	10

Одним из направлений реализации Стратегии до 2015 г. выступает развитие малоэтажного жилищного строительства, в связи с чем в 2008 г. законом Владимирской области принята областная программа «Развитие малоэтажного жилищного строительства на территории Владимирской области». Из бюджета области запланировано было выделение средств в объеме 460 млн руб. Однако органы местного самоуправления тормозят малоэтажное строительство в регионе. По мнению комитета по экономической политике и собственности Владимирской области, 40 млн руб. заложенных программой на 2009 г., отработаны не были. Освоено всего лишь 10 % от вышеуказанной суммы. Лидирует Вязниковский район, в других территориях деньгами воспользоваться не захотели или не сумели. Органы местного самоуправления показали, что не готовы участвовать в полном объеме в программе софинансирования.

За исследуемый период 2007 - 2009 гг. во Владимирской области сложилась следующая динамика объема выданных ипотечных жилищных кредитов (табл. 30)⁸⁸.

⁸⁸ Источник – www.ipoteka.ru

Таблица 30. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов во Владимирской области

Показатель	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Объем ипотечного жилищного кредитования, млн руб.	1379,2	2652,3	1591,4
в том числе:			
ОАО «АИЖК»	145,2	189,4	254,4
ВИФ	205,8	268,3	270,4
Прочие банковские программы по ипотечному жилищному кредитованию, млн руб.	1028,2	2194,6	1066,6
в том числе:			
Сбербанк	564,5	957,3	640,3
АльфаБанк	358,2	456,5	167,4
ВТБ 24	105,5	780,8	258,9
Объем жилья, приобретенного по программе ипотечного жилищного кредитования, тыс. м ²	214,3	277,2	221,6
в том числе малоэтажного жилого фонда	19,4	20,3	24,8
Всего заключено договоров по ипотечному жилищному кредитованию, шт.	930	1400	1150

Исходя из данных табл. 30 и рис. 50, можно сделать вывод, что на рынке ипотечного жилищного кредитования Владимирской области лидирует ипотечная программа Сбербанка России (от 40 % в 2007 г. и 40 % в 2009 г.).

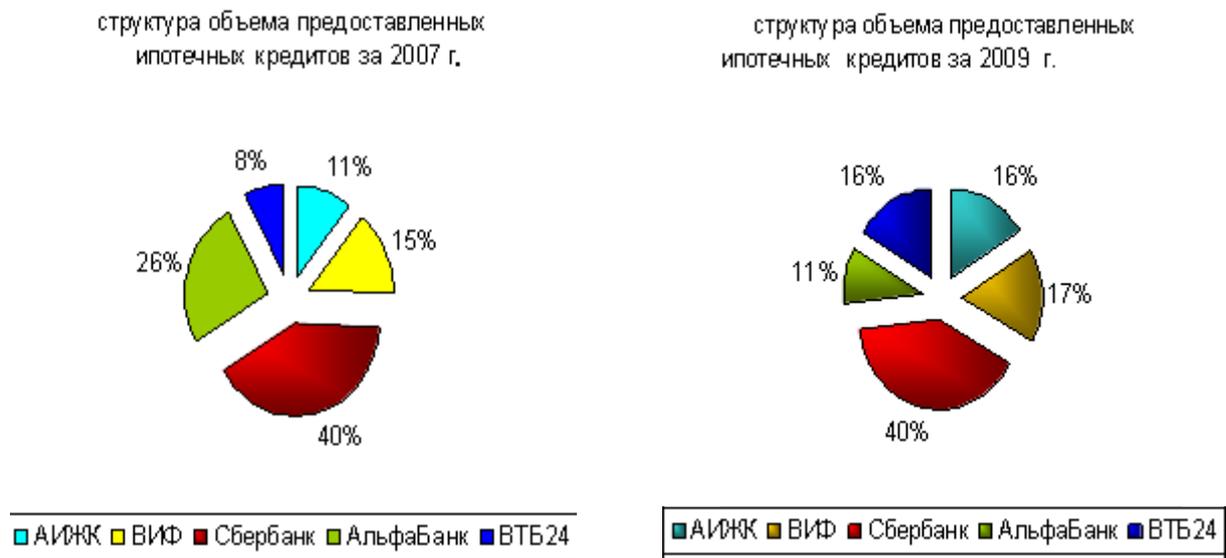


Рис. 50. Структура объема предоставленных банками ипотечных кредитов

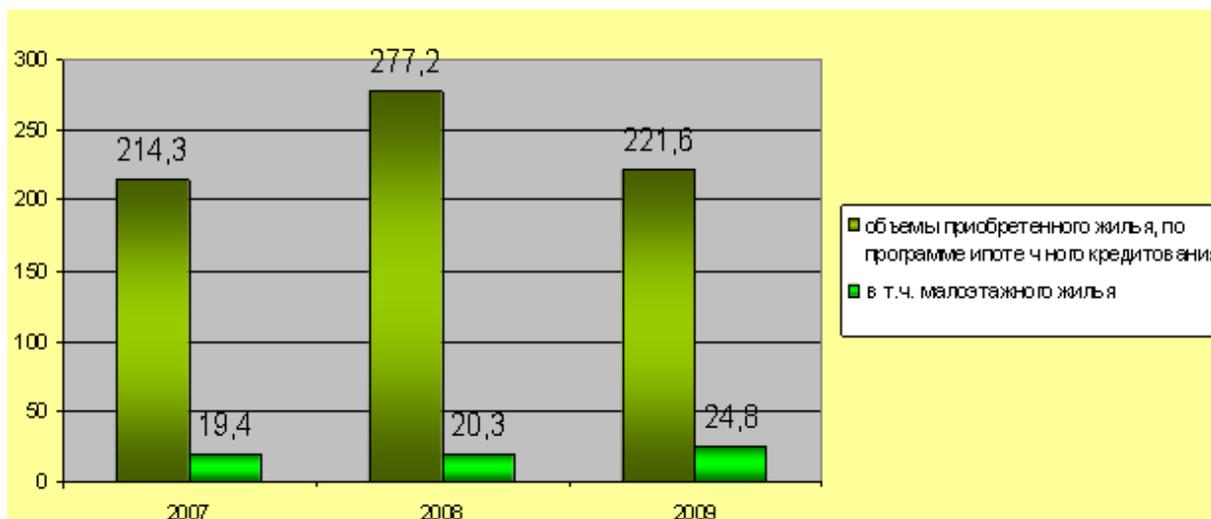


Рис. 51. Динамика объемов жилья, приобретенного по программе ипотечного кредитования

Прослеживается динамика роста по специализированным ипотечным фондам. Так, Владимирский ипотечный фонд увеличил объемы ипотечного кредитования по сравнению с 2007 г. на 2 % (рис. 51); Агентство ипотечного жилищного кредитования – на 5 %; банк ВТБ24 увеличил объемы ипотечного жилищного кредитования в 2 раза⁸⁹.

Таким образом, проанализировав ипотечное кредитование жилищного строительства во Владимирской области, можно сделать вывод, что ипотечное жилищное кредитование в регионе получило свое достойное развитие.

Выводы по пятой главе

В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит представляется не только основной формой решения жилищной проблемы для населения, но и базовой сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие финансовые структуры, обеспечивающие необходимый прилив капиталов в эту сферу.

Система ипотечного кредитования развита во всех развитых странах и является необходимой программой, используемой государством как в экономической, так и в социальной политике. В мире известны две основные системы функционирования ипотечного кредитования: одноуровневая (франко-скандинавская, или немецкая модель), основу которой составляют ссудо-сберегательная система и специализированные ипотечные банки; и двухуровневая (американская модель), основой которой служит секьюри-

⁸⁹ Источник www.ipoteka-vladimir.ru

тизация ипотечных кредитов и специализированные институты, поддерживаемые государством. При сравнительном анализе параметров вышеуказанных систем, было установлено, что общее условие функционирования немецкой системы: открытость для банков системы регистрации прав на недвижимость, которая включает регистры залогов (обременений), особенностями американской модели ипотеки являются организация вторичного рынка и содействие государства его развитию.

В Российской Федерации правовую базу ипотечного жилищного кредитования в настоящее время образуют:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1 от 30.11.94 № 51-ФЗ, ч. 2 от 26.01.96. № 14-ФЗ и 3-я от 01.03.02 г. № 146-ФЗ с последними изменениями и дополнениями от 24.02.10. № 17-ФЗ);

- федеральный закон от 16 июля 1998 г. "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями, последняя редакция 17.07.09;

- постановление Правительства России от 11 января 2000 г. № 28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации".

Этим постановлением была одобрена концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в России, утвержден план подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования.

Российский рынок ипотечного жилищного кредитования характеризуется высокими темпами роста. В 2009 г. объем российского рынка ипотечного жилищного кредитования увеличился на 35 – 43 %, при запланированном снижении ставки по данному виду кредитования на 50 %. Согласно социологическим данным, в 2009 г. к семьям, удовлетворенным жилищными условиями, относятся 39 % семей, к семьям, готовым улучшить жилищные условия самостоятельно, – 61 %, из них: - приобрести, построить жилье с помощью ипотечного жилищного кредитования – 28,5 %; получить жилье по наследству, арендовать, обменять жилье и пр. – 6,2 %. К семьям, нуждающимся в помощи государства, – 26,3 %, в том числе семьи, рассчитывающие на предоставление социального жилья, – 7,1 %.

Ситуация, сложившаяся на рынке недвижимости, свидетельствует о существовании постоянно возрастающей потребности со стороны населения в жилье. По результатам исследований, проведенных маркетинговым агентством Step by Step в 2009 г., общая потребность населения Россий-

ской Федерации в жилье равна 1 569,8 млн м², что при текущих ценах составляет 28 546,5 млрд руб. в стоимостном выражении. Потенциал спроса в 2010 г. оценивается в 148,6 млн м², или 1 682,4 млрд руб. в стоимостном выражении.

Во Владимирской области также стабильно развивается ипотечное кредитование жилищного строительства. Рост и развитие рынка, обострение конкуренции приводят ко все большей демократичности условий предоставления ипотечных кредитов. Процентная ставка постепенно уменьшается. В частности, Владимирское агентство по ипотечному жилищному кредитованию (ВАИЖК) выдает кредиты по ставке от 11 % годовых. Одним из способов снижения стали новые программы с плавающей процентной ставкой, размер которой не фиксируется на весь период кредитования, а периодически пересматривается в зависимости от ситуации на рынке. На рынке ипотечного жилищного кредитования Владимирской области лидирует ипотечная программа Сбербанка России (40 % в структуре ипотечного кредитования области).

Основной фактор, который влияет на рынок недвижимости, это экономическое состояние нашего региона. Рост рынка недвижимости и числа покупателей квартир пропорционален росту региональной экономики. Если бы не было спроса, роста цен тоже бы не было. Кроме того, есть факторы, которые косвенно влияют на рост цены, например, недостаточное количество вновь возводимого жилья. Это вызывает недовольство людей, которые хотят приобрести квартиры в новом доме. В связи с низкими темпами строительства рост рынка ипотечного жилищного кредитования менее интенсивен, чем можно было бы предположить.

Среди субъектов Российской Федерации Владимирская область сегодня занимает 38-е место по объемам жилищного ипотечного кредитования⁹⁰.

Увеличение темпов строительства жилья за счет возведения малоэтажных домов вполне реально. Но прежде чем запускать новый проект, надо создать потребность населения в нем. Во Владимирской области такую потребность создали, об этом говорит положительная динамика объемов приобретенного малоэтажного жилья за счет ипотечного кредитования с 19,4 тыс. м² в 2007 г. до 24,8 тыс. м² в 2009 г. (в 1,3 раза).

⁹⁰ Сайт www.avo.ru

Глава 6. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

6.1. Система мероприятий, направленных на развитие ипотечного кредитования и на решение жилищных проблем во Владимирской области

Концепция совершенствования системы ипотечного кредитования малоэтажного жилищного строительства во Владимирской области определяет место и роль ипотечного кредитования в жилищном финансировании, а также стратегию региона в становлении и развитии данной сферы.

Современная государственная жилищная политика наряду с прежней ориентацией на нужды социально незащищенных групп населения призвана сделать новый акцент на решении жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющего жилье в собственности в результате бесплатной приватизации.

Основным способом решения жилищной проблемы для этой части населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование⁹¹.

В целях создания региональной системы ипотечного жилищного кредитования Законом от 11.01.06 № 2-ОЗ и постановлением губернатора Владимирской области от 14.09.09 утверждена областная целевая подпрограмма «Развитие и поддержка ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области на 2009 - 2012 годы».

Жилищный фонд области в настоящее время составляет 34 млн м² в пересчете на 1 жителя – 24,3 м². В то же время значительная часть жилищного фонда не удовлетворяет потребности населения не только своими размерами, но и качественными характеристиками. Так, не весь жилой фонд оборудован различными видами благоустройства. В очереди на улучшение жилищных условий состоит более 21 тыс. семей.

Подпрограмма «Развитие и поддержка ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области на 2009 - 2012 годы» (далее – Подпрограмма) предусматривает создание системы государственной поддержки

⁹¹ Лыпин А.Ю. Жилищное кредитование: итоги и перспективы // Регион: экономика и социология. - 2009. - № 2. - С. 36 - 42.

муниципальных программ долгосрочного ипотечного жилищного кредитования для расширения возможностей жителей области в улучшении жилищных условий за счет объединения собственных средств граждан, выдаваемых гражданам субсидий и ипотечных кредитов.

Цель реализации Подпрограммы – создание региональной системы ипотечного жилищного кредитования на территории Владимирской области (табл. 31, рис. 52).

Для ее реализации необходимо решить следующие основные задачи:

- разработка и внедрение правовых, финансовых, организационных механизмов в развитии системы ипотечного кредитования на территории области;
- привлечение внебюджетных финансовых ресурсов для обеспечения жителей области благоустроенным жильем;
- оказание за счет средств областного бюджета поддержки муниципальным образованиям на реализацию программ ипотечного жилищного кредитования.

Мероприятиями Подпрограммы предусматриваются⁹²:

- создание системы государственной поддержки органам местного самоуправления на реализацию муниципальных программ долгосрочного ипотечного жилищного кредитования жителей области, для улучшения жилищных условий за счет объединения собственных средств граждан, бюджетных субсидий, выдаваемых гражданам в рамках действующих программ государственной поддержки, ипотечных кредитов;
- формирование нормативно-правовой базы, обеспечивающей условия развития и функционирования системы ипотечного жилищного кредитования;
- осуществление мониторинга за общим состоянием рынка жилья;
- организация в средствах массовой информации работы, направленной на освещение целей и задач программы и внедрение ее на территории области;
- объединение бюджетных источников финансирования и привлеченных средств, включая средства ОАО «АИЖК» для повышения доступности приобретения или строительства жилья для населения муниципальных образований области.

⁹² Постановление губернатора Владимирской области от 14.09.09 № 754.

Таблица 31. Прогнозируемые количественные показатели эффективности Подпрограммы

Показатели	Всего за 2010 - 2012 гг.	В том числе по годам:		
		2010	2011	2012
Количество выдаваемых кредитов, шт.	1847	607	609	631
Количество жилья, приобретенного в рамках ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках, тыс. м ²	73,7	24,2 (10,1%)	24,3	25,2

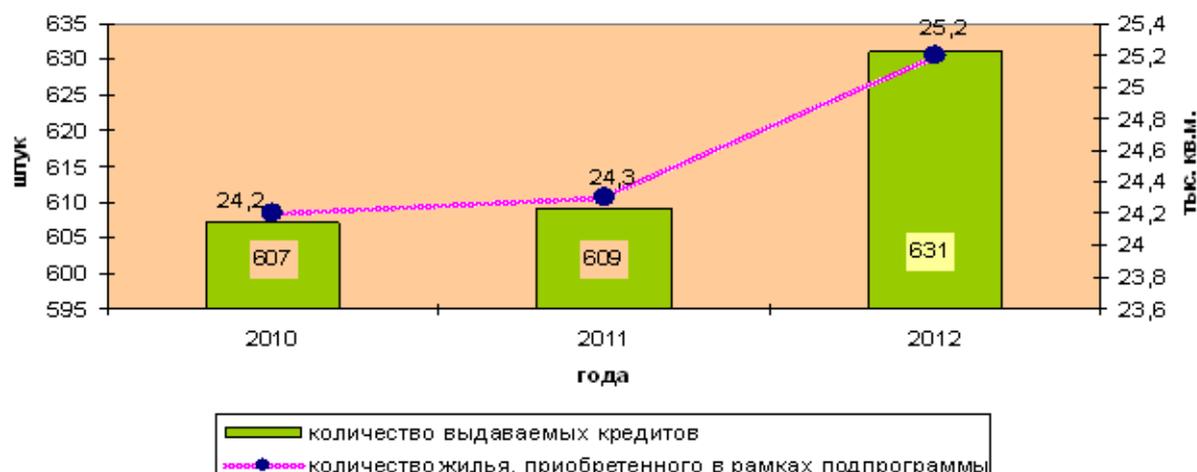


Рис. 52. Прогнозируемые количественные показатели эффективности Подпрограммы

На основании вышеизложенных данных следует вывод, что администрация области прогнозирует увеличение выдачи ипотечных кредитов на весь период действия Подпрограммы с 607 шт. до 631 шт. и соответственно увеличение приобретения жилья в рамках ипотечного жилищного кредитования с 24,2 тыс. м² до 25,2 тыс. м².

Финансирование из областного бюджета в рамках Подпрограммы осуществляется в виде субсидии органам местного самоуправления на реализацию муниципальных программ ипотечного жилищного кредитования. Право на получение субсидии из областного бюджета имеют муниципальные образования, на территории которых разработана и реализуется муниципальная программа ипотечного жилищного кредитования и функциони-

рует специализированная организация, имеющая соответствующую аккредитацию ОАО "АИЖК" на выполнение функций регионального оператора первичного рынка ипотечных кредитов (далее - Оператор). Получатели субсидии определяются на конкурсной основе в установленном губернатором области порядке.

Средства областного бюджета передаются бюджетам муниципальных образований в виде субсидии на рефинансирование выданных кредитными учреждениями ипотечных кредитов и выдачу займов Оператором. Средства субсидии зачисляются в местный бюджет с дальнейшей их передачей Оператору. Указанные средства перечисляются на основании соглашения между департаментом строительства и архитектуры администрации области и администрацией муниципального образования.

В целях повышения эффективности использования средств в рамках Подпрограммы департамент строительства и архитектуры администрации области наделяется функциями единого координатора по выполнению программных мероприятий, обобщению и анализу информации об их реализации.

В результате реализации Подпрограммы планируется обеспечить:

- повышение доступности ипотечных жилищных кредитов для населения области;
- улучшение качественных характеристик жилищного фонда и условий проживания;
- развитие деятельности строительных организаций, кредитных учреждений и других финансовых институтов в жилищной сфере.

Общий объем финансирования Подпрограммы на весь период ее реализации составляет 2076,0 млн руб., в том числе:

средства областного бюджета - 20,0 млн руб.;

из них:

- субсидии органам местного самоуправления на оказание государственной поддержки по реализации муниципальных программ ипотечного жилищного кредитования - 20,0 млн руб.;

- средства муниципальных образований на софинансирование мероприятий муниципальных программ ипотечного жилищного кредитования - 20,0 млн руб.;

- привлеченные средства - 2036,0 млн руб.

Согласно прогнозируемым данным по табл. 32, основная доля источников финансирования Подпрограммы возлагается на привлеченные средства кредитных организаций, накоплений населения и средств ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования», на их долю приходится 98 % средств, 2 % из общей структуры отводится бюджету области и местным бюджетам.

Таблица 32. Сроки выделения средств и возможные источники финансирования Подпрограммы, млн руб.

Показатели	Всего за 2010 - 2012 гг.	В том числе по годам		
		2010	2011	2012
Областной бюджет - всего	15	5	5	5
В том числе:				
- субсидии органам местного самоуправления на оказание государственной поддержки по реализации муниципальных программ ипотечного жилищного кредитования	15	5	5	5
Местные бюджеты (по согласованию)	15	5	5	5
Привлеченные средства кредитных учреждений, ОАО "АИЖК", населения	1665	457	549	659
ИТОГО	1695	467,0	559	669

Реализация Подпрограммы позволит развивать рынок ипотечного кредитования до 2015 г. устойчивыми темпами. Ипотечный кредит должен стать основным механизмом приобретения жилья в собственность для среднего класса. Предполагается, что цены на жилье, условия ипотечного кредитования и доходы населения обеспечат доступность приобретения жилья с помощью ипотечного кредита для 60 % населения. У таких заемщиков уровень дохода будет превышать как минимум в три раза ежемесячные расходы по погашению необходимого им ипотечного кредита для приобретения стандартного жилья. Подпрограмма разработана администрацией Владимирской области в рамках общих направлений жилищной

политики в целях более детальной проработки вопросов развития ипотечного жилищного кредитования и других форм жилищного финансирования с учетом принятых и разрабатываемых федеральных программных документов⁹³. В целях обеспечения возможностей выбора гражданами формы удовлетворения жилищных потребностей, в том числе путем приобретения вновь построенного жилья на первичном или вторичном рынках, строительства индивидуального жилья или участия в строительстве многоквартирных домов, участия в жилищных некоммерческих объединениях граждан в жилищном строительстве, найма жилья, проведения капитального ремонта домов в Подпрограмме рассматриваются также другие направления развития жилищного финансирования.

Реализация данной Подпрограммы зависит от внешних ограничений, связанных с макроэкономической конъюнктурой, динамикой уровня доходов населения и их дифференциации, политическими и демографическими рисками, региональными и местными социально-экономическими особенностями.

6.2. Модель развития ипотечного кредитования малоэтажного жилищного строительства в регионе

Для оптимизации инвестиционных вложений требуется создание модели инвестиционных ипотечных отношений в сфере недвижимости. Такая модель позволит сгруппировать многочисленные варианты ипотечного кредитования по установлению субъектов инвестиционного ипотечного кредитования, основных направлений их деятельности, имеющих рынков ипотечного кредитования, используемых ипотечных инструментов, уровня риска, источников финансирования, роли государства в этом процессе и использования мер государственной компенсации фиаско рынка в сфере капитального строительства.

В настоящее время разработаны различные модели системы ипотечного кредитования, опирающиеся на рыночные механизмы финансирования. При рассмотрении применения ипотечного кредитования в регионах России можно сделать вывод о том, что бюджетная модель ипотечного кредитования является обоснованным и необходимым шагом на начальном этапе становления системы ипотечного жилищного кредитования.

⁹³ Постановление губернатора Владимирской области от 14.09.09 № 754.

Модели системы ипотечного жилищного кредитования должны иметь социальную направленность, в связи с чем основными целями должны быть улучшение жилищных условий граждан, увеличение объёмов жилищного строительства в муниципальных образованиях, развитие рынка ипотечных кредитов, доступных для граждан-заёмщиков⁹⁴.

Деятельность субъектов рынка ипотечных жилищных кредитов, в первую очередь граждан-заёмщиков и банков-кредиторов, особенно в период формирования и становления системы ипотечного жилищного кредитования, без специальных мер поддержки муниципалитета практически неосуществима.

Финансирование строительства жилья должно осуществляться в виде субвенций, при этом размер субвенций на строительство вновь вводимого жилья для муниципалитета не должен быть ограничен.

Для повышения заинтересованности региональных и местных властей представляет интерес бюджетная модель системы ипотечного кредитования, в основе которой лежит финансирование строительства за счёт привлечения средств внебюджетных фондов под гарантии федеральных и региональных властей. При этом основании расчёт должен быть сделан на привлечение средств населения.

Особенность этой модели заключается в том, что местные власти сами определяют размер кредита, проценты и срок погашения в зависимости от местных условий и доходов населения в соответствии с принимаемыми программами ипотечного кредитования⁹⁵. Возврат денежных средств по ипотечным кредитам должен оставаться в бюджете муниципалитета, что будет являться одним из основных источников дохода местных бюджетов. Для оплаты первоначального взноса при ипотечном кредитовании могут быть использованы денежные сбережения заёмщика или средства, полученные от продажи уже имеющегося у него в собственности жилья.

Государственная поддержка граждан, не располагающих достаточными доходами для получения ипотечных кредитов на стандартных банковских условиях, может быть организована через систему предоставления безвозмездных субсидий для оплаты первого взноса при получении ипотечного кредита и сокращения тем самым необходимого размера кредита.

⁹⁴ Павлова И.В. Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования // Деньги и кредит. - 2010. - № 3 – 62 с.

⁹⁵ Иванченко В. Социальное значение и перспектива жилищного кредитования // Экономист. – 2009. - № 11. – С. 75 - 82.

Такая система софинансирования - приобретения жилья гражданами с помощью государства, при которой на долю собственных средств граждан в стоимости квартиры приходилось бы 30 – 50 %, на долю государственной субсидии в среднем - 20 – 30 % и на ипотечный кредит - 40 – 50 % повысит доступность ипотечных кредитов для граждан и будет стимулировать платёжеспособный спрос на жильё.

Ипотечное кредитование – это эффективный способ для решения жилищной проблемы. Чтобы доступность ипотеки привела к росту строительства жилья, а не цен на него, нужно облегчить получение земельных участков под застройку. Для этого необходимо помочь местным властям с подводкой инженерных коммуникаций к месту строительства, упростить процедуру выдачи исходно-разрешительной документации на участок и организовать выделение участков на открытых торгах.

Для развития ипотечного кредитования и спроса на него необходимы выгодные условия: предоставление государственных безвозмездных субсидий для оплаты первоначального взноса молодым семьям, работникам социальной сферы, военнослужащим, инвалидам и многодетным семьям, увеличение срока рассрочки платежа по кредиту до 40 лет, возможность брать кредит поколениями, предоставлять отсрочку платежа по ипотеке до трех лет в чрезвычайных ситуациях, не позволяющих временно выплачивать денежные средства.

Для стимулирования развития малоэтажного жилищного строительства предлагаем следующую модель ипотечного кредитования, в основе которой лежит система трехстороннего соглашения между:

- кредитором проекта (банк), который обеспечивает плановое финансирование строительства;

- заказчиком-застройщиком, предоставляющим проект жилищного строительства, осуществляющий строительство через привлечение строительных подрядных организаций и гарантирующий выкуп нереализованного жилья;

- ОАО «АИЖК», формирующего для участников модели и каждого мини-проекта согласованный размер финансового обеспечения, что выступает гарантией продолжения и завершения в установленный срок процессов финансирования строительства и реализации жилья, в том числе за счет готовности ОАО «АИЖК» выступать до 5 лет кредитором нереализованного на рынке жилья. В рамках данной модели заказчик-застройщик считается инициатором жилищного строительства, осуществляя монито-

ринг рынка жилья. Далее он заказывает проектную документацию и предоставляет оферту АИЖК на покупку жилья в пределах установленных ограничений. АИЖК проверяет финансовую устойчивость заказчика-застройщика и заключает с банком ряд договоров, обеспечивающих фондирование проекта строительства: договора целевых займов и договора купли-продажи закладных по проекту с отсрочкой поставки.

Заказчик-застройщик аккумулирует средства населения, инвестиционных компаний, средства бюджетов местных органов самоуправления по договорам долевого строительства, а также реализует жилье на этапе строительства, недостающие средства выделяет АИЖК по ипотечным кредитам. Банк в процессе строительства может также предоставить кредитную линию непосредственно строительно-подрядным организациям (застройщик), осуществляющим строительство. Заказчик-застройщик осуществляет контроль за ведением строительства, оплату проектной документации и строительно-монтажных работ. Застройщик также может осуществлять строительство за счет собственных средств, получая финансовую выгоду от реализации жилья. По завершению строительства АИЖК рефинансирует ипотечные кредиты, выданные банком гражданам и заказчику-застройщику. Заказчик-застройщик погашает ипотечные кредиты, рефинансированные АИЖК, за счет реализации гражданам, получившим выплаты из бюджетов.

Предложенная модель может включать в схему действия строителей, банки, компании, осуществляющие инженерные, проектные работы, а также страховые компании. Рассмотрим показатели доступности ипотечных кредитов по предложенной модели, представленные в табл. 33.

Таблица 33. Доступность ипотечных кредитов по предложенной модели

Показатели	Стартовые данные
Средний возраст заемщика, лет	28 - 40
Средний размер кредита, тыс. руб.	737 - 937
Средневзвешенный срок, лет	16 - 20
Размер ежемесячного платежа, руб.	9 782 - 11 874
Совокупный доход заемщика, руб.	32 913 - 39 510
Средний коэффициент Платеж/Доход	32 - 33

Источник; «Эксперт РА» www.alldom.ru 12.02.10.

Таким образом, целевой группой региональной подпрограммы по

формированию рынка доступного жилья должны стать люди со средним уровнем дохода. Следовательно, в регионе необходимо создавать сегмент жилья, отвечающий потребностям этой категории граждан. Один из возможных вариантов формирования этого сегмента – возведение малоэтажных домов новой серии эконом-класса.

Подпрограмма развития ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области призвана решать социально-экономическую проблему приобретения жилья. В ней отражены нормативно-правовая база, мероприятия развития, определяются основные подходы к рыночному механизму жилищного финансирования, направленные на решение жилищных проблем средних и незащищенных слоев населения при помощи ипотечного кредитования.

Выводы по шестой главе

Ипотечное кредитование в Российской Федерации рассматривается государством в качестве механизма, способного решить задачи огромной социальной важности в масштабах страны: жилищную проблему, проблему финансирования капитального строительства. Роль ипотеки в обеспечении экономического роста страны достаточно велика. Тема ипотечного жилищного кредитования крайне актуальна, однако до сих пор правительству не удавалось сделать ипотеку массовой. Причиной тому низкие доходы населения, высокая инфляция, отсутствие необходимой правовой базы для развития ипотеки.

Развитие ипотечного бизнеса позитивно влияет на реальный сектор экономики, вследствие чего приостанавливается спад производства в ряде отраслей промышленности, возникает возможность модернизации производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции практически во всех отраслях.

Законодательство в сфере жилищного строительства представляет собой совокупность законов, иных нормативно-правовых актов, посредством которых государственные органы устанавливают, изменяют или отменяют соответствующие правовые нормы.

Задача формирования законодательной и нормативной базы, необходимой для развития жилищного строительства, постоянно находится в центре внимания. Принципы законодательной базы заложены в Законе Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 (в ред. от 06.05.03. № 52-ФЗ).

Развитие малоэтажного жилищного строительства имеет важнейшее значение для социально-экономического развития нашего государства, для формирования дееспособного гражданского общества и развития политической демократии. Государство заинтересовано в развитии строительной отрасли страны, а для этого необходимо привлечение в нее дополнительных инвестиций.

Основные направления в создании эффективного механизма финансирования жилищного строительства, позволяющего обеспечить комплексное решение жилищной проблемы в Российской Федерации, следующие:

- доленое строительство и продажа жилья в рассрочку;
- муниципальные жилищные сертификаты (облигации);
- государственная бюджетная поддержка приобретения жилья населением (система целевых адресных субсидий);
- долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения.

Наиболее эффективным рыночным инструментом решения жилищной проблемы следует назвать долгосрочное ипотечное кредитование.

Именно поэтому большинство правительственных программ в 2010 г. направлено на поддержку ипотечного кредитования в сегменте новостроек. Ипотечное кредитование имеет большое значение непосредственно для функционирования, повышения стабильности и эффективности банковской системы страны.

Наиболее важными факторами, обуславливающими интенсивность развития жилищного строительства через системы ипотечного кредитования, выступают:

- поощрительная политика Правительства Российской Федерации;
- рост экономики;
- положительная динамика реальных доходов населения;
- снижение кредитных ставок;
- широкая депозитная база банковской и финансовой систем;
- активность регионального оператора или сервисного агента федеральной системы ипотечного кредитования, созданной Агентством по ипотечному жилищному кредитованию;
- спад недоверия к ипотеке.

Дальнейшее развитие ипотечного кредитования будет способствовать формированию более цивилизованной, устойчивой банковской системы,

которая отвечала бы принятым в мире представлениям о роли и месте банков в экономической жизни страны.

В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы для населения, но и базовой сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие финансовые структуры, обеспечивающие необходимый прилив капиталов в эту сферу.

ИТОГИ ВТОРОГО РАЗДЕЛА

Ипотечное кредитование в Российской Федерации рассматривается государством в качестве механизма, способного решить задачи огромной социальной важности в масштабах страны: жилищную проблему и проблему финансирования капитального строительства. Роль ипотеки в обеспечении экономического роста страны достаточно велика. Тема ипотечного жилищного кредитования крайне актуальна, однако до сих пор правительству не удавалось сделать ипотеку массовой. Причины тому – низкие доходы населения, высокая инфляция, отсутствие необходимой правовой базы для развития ипотеки. Развитие ипотечного бизнеса позитивно влияет на реальный сектор экономики, вследствие чего приостанавливается спад производства в ряде отраслей промышленности, возникает возможность модернизации производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции практически во всех отраслях.

Законодательство в сфере жилищного строительства представляет собой совокупность законов, иных нормативно-правовых актов, посредством которых государственные органы устанавливают, изменяют или отменяют соответствующие правовые нормы. Задача формирования законодательной и нормативной базы, необходимой для развития жилищного строительства, постоянно находится в центре внимания. Принципы законодательной базы заложены в Законе Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" от 24.12.92. № 4218-1 (в ред. от 06.05.03. № 52-ФЗ).

Развитие малоэтажного жилищного строительства имеет важнейшее значение для социально-экономического развития нашего государства, для формирования дееспособного гражданского общества и развития политической демократии. Государство заинтересовано в развитии строительной отрасли страны, а для этого необходимо привлечение в нее дополнительных инвестиций. Основные направления в создании эффективного меха-

низма финансирования жилищного строительства, позволяющего обеспечить комплексное решение жилищной проблемы в Российской Федерации, следующие:

- долевое строительство и продажа жилья в рассрочку;
- муниципальные жилищные сертификаты (облигации);
- государственная бюджетная поддержка приобретения жилья населением (система целевых адресных субсидий);
- долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения.

Наиболее эффективный рыночный инструмент решения жилищной проблемы – это долгосрочное ипотечное кредитование. Именно поэтому большинство правительственных программ в 2010 г. направлено на поддержку ипотечного кредитования в сегменте новостроек. Ипотечное кредитование имеет большое значение непосредственно для функционирования, повышения стабильности и эффективности банковской системы страны.

Наиболее важными факторами, обуславливающими интенсивность развития жилищного строительства через системы ипотечного кредитования, выступают:

- поощрительная политика Правительства Российской Федерации;
- рост экономики;
- положительная динамика реальных доходов населения;
- снижение кредитных ставок;
- широкая депозитная база банковской и финансовой систем;
- активность регионального оператора или сервисного агента федеральной системы ипотечного кредитования, созданной Агентством по ипотечному жилищному кредитованию;
- спад недоверия к ипотеке.

Дальнейшее развитие ипотечного кредитования будет способствовать формированию более цивилизованной, устойчивой банковской системы, которая бы отвечала принятым в мире представлениям о роли и месте банков в экономической жизни страны.

В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы для населения, но и базовой сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие финансовые структуры, обеспечивающие необходимый прилив капиталов в эту сферу. Система ипотечного кредитования действует во всех развитых странах и является необходимой програм-

мой, используемым государством как в экономической, так и в социальной политике.

В мире известны две основные системы функционирования ипотечного кредитования: одноуровневая (франко-скандинавская, или немецкая модель), основу которой составляют ссудо-сберегательная система и специализированные ипотечные банки, и двухуровневая (американская модель), основой которой служит секьюритизация ипотечных кредитов и специализированные институты. При сравнительном анализе параметров вышеуказанных систем было установлено, что общее условие функционирования немецкой системы - это открытость для банков системы регистрации прав на недвижимость, которая включает регистры залогов (обременений). Особенности американской модели ипотеки считается организация вторичного рынка и содействие государства его развитию.

В Российской Федерации в настоящее время применяется двухуровневая система ипотечного жилищного кредитования (американская модель).

Российский рынок ипотечного жилищного кредитования характеризуется высокими темпами роста. В 2009 г. объем российского рынка ипотечного жилищного кредитования увеличился на 35 - 43 % при запланированном снижении ставки по данному виду кредитования на 50 %. Лидером на российском рынке ипотечного кредитования считается Сбербанк России. Увеличение спроса населения на жилье, рост кредитной активности граждан позволил Сбербанку России добиться значительного увеличения объемов ипотечного жилищного кредитования (рост с начала года 19,1 %).

Согласно социологическим данным, в 2009 г. к семьям, удовлетворенным жилищными условиями, относятся 39 % семей, к семьям, готовым улучшать жилищные условия самостоятельно – 61 %, из них:

- приобрести, построить жилье с помощью ипотечного жилищного кредитования – 28,5 %; получить жилье по наследству, арендовать, обменять жилье и пр. – 6,2 %. К семьям, нуждающимся в помощи государства – 26,3 %, в том числе семьи, рассчитывающие на предоставление социального жилья – 7,1 % .

Ситуация, сложившаяся на рынке недвижимости, свидетельствует о существовании постоянно возрастающей потребности со стороны населения в жилье, общая потребность населения РФ в жилье равна 1 569,8 млн м², что при текущих ценах составляет 28 546,5 млрд руб. в стоимостном выражении. Потенциал спроса в 2010 г. оценивается в 148,6 млн м², или 1 682,4 млрд руб. в стоимостном выражении.

Во Владимирской области также стабильно развивается ипотечное кредитование жилищного строительства. Рост и развитие рынка, обострение конкуренции приводит ко все большей демократизации условий предоставления ипотечных кредитов. Процентная ставка постепенно уменьшается. В частности, Владимирское агентство по ипотечному жилищному кредитованию (ВАИЖК) выдает кредиты по ставке от 11 % годовых. На рынке ипотечного жилищного кредитования Владимирской области лидирует ипотечная программа Сбербанка России (40 % в структуре ипотечного кредитования области). Среди субъектов Российской Федерации Владимирская область сегодня занимает 38-е место по объемам жилищного ипотечного кредитования.

Увеличение темпов строительства жилья за счет возведения малоэтажных домов вполне реально. Но прежде чем запускать новый проект, надо создать потребность населения в нем. Во Владимирской области такую потребность создали, об этом говорит положительная динамика объемов приобретенного малоэтажного жилья за счет ипотечного кредитования с 19,4 тыс. м² в 2007 г. до 24,8 тыс. м² в 2009 г. (в 1,3 раза).

Программа развития системы ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области на 2009 - 2012 гг. в рамках «Долгосрочной областной целевой программы «Жилище», утвержденной постановлением губернатора Владимирской области 14 сентября 2009 г., определяет ключевое направление преобразований в жилищной сфере и, в частности, в строительной отрасли Владимирской области.

Мероприятиями данной подпрограммы предусмотрено:

- создание системы государственной поддержки органам местного самоуправления на реализацию муниципальных программ;
- формирование нормативно-правовой базы, обеспечивающей условия развития и функционирования системы ипотечного жилищного кредитования;
- осуществление мониторинга за общим состоянием рынка жилья;
- организация в средствах массовой информации работы, направленной на освещение целей и задач программы, и внедрения ее на территории области.

Внедрение массового ипотечного жилищного кредитования осложняется тем, что рынок жилья в настоящее время является неликвидным (существующий дефицит нового жилья, длительная процедура регистрации,

взаимное недоверие банков, населения и застройщиков, отсутствие кредитных историй у большинства населения, затрудняющих проверку платежеспособности заемщиков). Ипотечное кредитование во всем мире – это прежде всего бизнес, выгодный во всех отношениях для всех его участников. Банки заинтересованы в выдаче и обслуживании ипотечных кредитов, получая комиссионные, участники фондовых рынков – в привлечении и размещении средств в ипотечные ценные бумаги, страховые компании берут на себя часть рисков по выданным кредитам, получая определенный процент, строительная отрасль успешно развивается за счет новых инвестиционных вложений. В результате всего вышесказанного решается основная задача – обеспечение граждан доступным и отвечающим социальным нормам жильем.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итоги работы строительного комплекса показывают, что Владимирская область обеспечивает эту государственную концепцию. По состоянию на 31 декабря 2009 г. Владимирская область ввела в строй 452 тыс. м² жилья (107,88 % к аналогичному периоду прошлого года). Темпы строительства в регионе за 2009 г. составили 0,29 м² на жителя региона при среднем показателе по Российской Федерации 0,45 м²/чел. Вместе с тем малоэтажное строительство отстает от многоэтажного и занимает 50 % от всего объема строительства.

Демографическая ситуация во Владимирской области характеризуется следующими показателями:

- суммарный коэффициент рождаемости, то есть среднее число детей, рожденных женщиной за свою жизнь, в 2007 г. по области был 1,346, в то же время по России - 1,406. Для простого воспроизводства данный показатель должен быть не ниже 2,14;

- уровень смертности в области в 2009 г. составил 18,9 на 1000 человек населения, это превышает данный показатель, зарегистрированный в 2008 г. по Центральному федеральному округу и Российской Федерации в целом (по Российской Федерации - 14,7; в ЦФО - 16,2);

- население Владимирской области в основном составляют городские жители (сельское население составляет всего 322 тыс. чел. На 01.01.09). С каждым годом количество человек в регионе уменьшается в среднем на 3 %, а трудоспособное население на 24 %;

- денежные доходы на душу населения составили в среднем в 2007 г. 7095 руб., в 2009 г. - 10229,6 руб., что составляет 106,6 % к 2008 г.

- среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, включая субъекты малого предпринимательства, увеличилась на 8,8 % и составила 13118 руб. Реальная заработная плата уменьшилась на 2,9 %.

В настоящее время применяются различные инновационные технологии при изготовлении каркасных малоэтажных жилых домов. По употребляемому материалу каркасы можно разделить на два вида: где использует-

ся клееный брус и где используется цельная древесина. Например: теплоизоляционная панель (СИП-панель). Она состоит из двух слоев ориентированной стружечной плиты (ОСП), между которыми впрессовывается с помощью специального связующего состава утеплитель пенополистерол толщиной от 100 до 200 мм марки ПСБ 25С, или теплоизоляционная панель Green Board-однослойная плита низкой плотности на основе фибролита толщиной: 15, 22, 25, 35, 50, 75, 100 мм, плотностью 360 - 570 кгс/м³. Дома, изготовленные по данным технологиям, могут эксплуатироваться в температурном диапазоне от -50 до +50 °С и обеспечивают комфортное проживание даже в самых суровых климатических условиях.

Цена 1 м² жилья, построенного по инновационной технологии, составляет 12500 руб., это на 40 % ниже стоимости 1 м² жилья, построенного по классической технологии из кирпича или бетона.

Анализ потребительского спроса на малоэтажное жилье, учитывающий перспективные финансовые возможности застройщиков и пользователей, позволяет оценить потребность в жилье средней семьи. В перспективе доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств может увеличиться до 49,7 % (пока эта цифра 34,7 %) за счет снижения стоимости материалов, созданных по инновационным технологиям.

Подпрограмма «Развитие малоэтажного строительства на территории Владимирской области на 2009 – 2012 годы» предполагает достижение следующих результатов:

- создание условий для обеспечения развития малоэтажной индивидуальной жилой застройки;
- повышение эффективности использования земельных ресурсов и развитие территорий муниципальных образований области;
- увеличение количества предложений земельных участков, предоставляемых для малоэтажного индивидуального жилищного строительства.

Оценкой эффективности реализации подпрограммы является достижение следующих показателей:

- подготовка документации по планировке территории и строительство объектов инженерной инфраструктуры по земельным участкам общей площадью более 94 га под развитие малоэтажного индивидуального жилищного строительства;

- формирование земельных участков под строительство свыше 132 тыс. м² малоэтажного жилья;
- увеличение объема малоэтажного жилищного строительства до 354 тыс. м² к 2013 г.

Проведенный анализ строительства во Владимирской области позволил сделать собственный прогноз развития региона до конца 2015 г. с учетом всех факторов, применив пофакторный метод, позволяющих снизить стоимость СМР.

Объем малоэтажного жилищного строительства к 2015 г. должен увеличиться на 40 % и составить 600 тыс. м², это больше на 35 %, чем в прогнозе, разработанном администрацией области. Цена 1 м² даже с учетом инфляции может составить 20 тыс. руб.

Развитие малоэтажного жилищного строительства имеет важнейшее значение для социально-экономического развития нашего государства, формирования дееспособного гражданского общества и развития политической демократии. Государство заинтересовано в развитии строительной отрасли страны, а для этого необходимо привлечение в нее дополнительных инвестиций.

Основными направлениями к созданию эффективного механизма финансирования жилищного строительства, позволяющего обеспечить комплексное решение жилищной проблемы в Российской Федерации, являются:

- долевое строительство и продажа жилья в рассрочку;
- муниципальные жилищные сертификаты (облигации);
- государственная бюджетная поддержка приобретения жилья населением (система целевых адресных субсидий);
- долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения.

Наиболее эффективным рыночным инструментом решения жилищной проблемы следует выделить долгосрочное ипотечное кредитование. Система ипотечного кредитования действует во всех развитых странах и является необходимой программой, используемой государством как в экономической, так и в социальной политике.

В мире известны две основные системы функционирования ипотечного кредитования: одноуровневая (франко-скандинавская, или немецкая модель) основу которой составляют ссудосберегательная система и специализированные ипотечные банки; и двухуровневая (американская модель), основой которой служит секьюритизация ипотечных кредитов и специализированные институты. При сравнительном анализе параметров вышеука-

занных систем было установлено, что общее условие функционирования немецкой системы - это открытость для банков системы регистрации прав на недвижимость, которая включает регистры залогов (обременений). Особенности американской модели ипотеки считается организация вторичного рынка и содействие государства его развитию. В Российской Федерации в настоящее время применяется (американская модель) двухуровневая система ипотечного жилищного кредитования.

Российский рынок ипотечного жилищного кредитования характеризуется высокими темпами роста. В 2009 г. объем российского рынка ипотечного жилищного кредитования увеличился на 35 – 43 %, при запланированном снижении ставки по данному виду кредитования на 50 %.

Лидером на российском рынке ипотечного кредитования является Сбербанк России. Увеличение спроса населения на жилье, рост кредитной активности граждан позволил Сбербанку России добиться значительного увеличения объемов ипотечного жилищного кредитования (рост с начала года 19,1%).

Согласно социологическим данным в 2009 г. к семьям, удовлетворенным жилищными условиями, относятся 39 % семей, к семьям, готовым улучшать жилищные условия самостоятельно – 61 %, из них: - приобрести, построить жилье с помощью ипотечного жилищного кредитования – 28,5 %; получить жилье по наследству, арендовать, обменять жилье и пр. – 6,2 %. К семьям, нуждающимся в помощи государства – 26,3 %, в том числе семьям, рассчитывающим на предоставление социального жилья – 7,1 % .

Ситуация, сложившаяся на рынке недвижимости, свидетельствует о существовании постоянно возрастающей потребности со стороны населения в жилье, общая потребность населения Российской Федерации в жилье равна 1 569,8 млн м², что при текущих ценах составляет 28 546,5 млрд руб. в стоимостном выражении. Потенциал спроса в 2010 г. оценивается в 148,6 млн м², или 1 682,4 млрд руб. в стоимостном выражении.

Во Владимирской области также стабильно развивается ипотечное кредитование жилищного строительства. На рынке ипотечного жилищного кредитования Владимирской области лидирует ипотечная программа Сбербанка России (40 % в структуре ипотечного кредитования области). Среди субъектов Российской Федерации Владимирская область сегодня занимает 38-е место по объемам жилищного ипотечного кредитования.

Увеличение темпов строительства жилья за счет возведения малоэтажных домов вполне реально. Но прежде чем реализовывать новый про-

ект, надо обеспечить возможности населения. Во Владимирской области такую потребность создали, об этом говорит положительная динамика объемов приобретенного малоэтажного жилья за счет ипотечного кредитования с 19,4 тыс. м² в 2007 г. до 24,8 тыс. м² в 2009 г. (в 1,3 раза).

Программа развития системы ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области на 2009 - 2012 гг. в рамках «Долгосрочной областной целевой программы «Жилище», утвержденной постановлением губернатора Владимирской области 14 сентября 2009 г. определяет ключевое направление преобразований в жилищной сфере и, в частности, в строительной отрасли Владимирской области с целью обеспечения граждан жильем.

Мероприятиями данной подпрограммы предусмотрено:

- создание системы государственной поддержки органам местного самоуправления на реализацию муниципальных программ;
- формирование нормативно-правовой базы, обеспечивающей условия развития и функционирования системы ипотечного жилищного кредитования;
- мониторинг за общим состоянием рынка жилья;
- организация в средствах массовой информации работы, направленной на освещение целей и задач программы, и хода внедрения ее на территории области.

Внедрение массового ипотечного жилищного кредитования осложняется тем, что рынок жилья в настоящее время является неликвидным (существующий дефицит нового жилья, длительная процедура регистрации, взаимное недоверие банков, населения и застройщиков, отсутствие кредитных историй у большинства населения, затрудняющее проверку платежеспособности заемщиков).

Ипотечное кредитование во всем мире – это, прежде всего, бизнес, выгодный во всех отношениях для всех его участников. Банки заинтересованы в выдаче и обслуживании ипотечных кредитов, получая комиссионные, участники фондовых рынков - в привлечении и размещении средств в ипотечные ценные бумаги, страховые компании берут на себя часть рисков по выданным кредитам, получая определенный процент, строительная отрасль успешно развивается за счет новых инвестиционных вложений. В результате всего вышеизложенного решается основная задача – обеспечение граждан доступным и отвечающим социальным нормам жильем.

БИблиографический список*

1. Андреева, Н. В. Ценообразование в строительстве: метод. рекомендации для студентов экономических специальностей вузов / Н. В. Андреева; Владим. гос. ун-т. – Владимир, 2004. – 34 с. – ISBN 5-89368-464-8.
2. Андреева, Н. В. Методологические проблемы управления транспортным обслуживанием инвестиционно-строительного комплекса региона: дис... д-ра. эконом. наук / Андреева Наталия Владимировна. М., ЦНИИЭУС, 2005. – 380 с.
3. Асаул, А. Н. Малоэтажное строительство: учеб.-метод. пособие / А. Н. Асаул, И. В. Денисова. – М. : Гуманистика, 2007. – 576 с. – ISBN 5-86050-215-X.
4. Астапов, К. Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика) / К. Л. Астапов // Деньги и кредит. - 2009. - № 4. - С. 42 - 48.
5. Афанаскин, Ю. В. Ипотека в разных измерениях / Ю. В. Афанаскин // Эксперт. - 2009. - № 5. - С. 8.
6. Белоглазова, Г. Н. Деньги. Кредит. Банки / Г. Н. Белоглазова. – М. : Юрайт-издательство, 2007. – 118 с. – ISBN 978-5-9692-040.
7. Борисевич, В. Прогнозирование и планирование экономики: учеб. пособие / В. Борисевич, Г. А. Кандаурова. – М. : Интерпрессервис, 2008. - 276 с. – ISBN 985-6751-08-X.
8. Бурминов, В. В. Малоэтажное строительство: справочник. – М. : Стройинформ, 2009. – 563 с. – ISBN 978-5-9957-0023-4.
9. Викторова, Е. Д. Перспективы развития ипотечного кредитования / Е. Д. Викторова // Деньги и кредит. - 2009. - № 6. - С. 27 - 30.
10. Власов, А. В. Ипотечное жилищное кредитование как один из способов реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" / А. В. Власов // "Черные дыры" в российском законодательстве. - 2009. - № 4. - С. 10 - 18.
11. Гарипова, З. Л. Развитие институтов регулирования на рынке жилищного кредитования / З. Л. Гарипова // Деньги и кредит. - 2009. - № 6. - С. 51 - 55.

* Печатается в авторской редакции.

12. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ). Ч. 1 от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ. Ч. 2 от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ и Ч. 3 от 01 марта 2002 г. № 146-ФЗ (в ред. от 24.02.10. № 17-ФЗ).

13. Денисенко, Е. Б. Анализ первичного рынка жилья: как активизировать операции с использованием ипотечных схем / Е. Б. Денисенко // ЭКО. - 2007. - № 1. - С. 59 - 67.

14. Доклад губернатора области Н.В. Виноградова (16.04.09, Владимир).

15. Довдиенко, И. В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: учеб. пособие для студентов вузов / И.В. Довдиенко. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 456 с. – ISBN 5-238-00847-3.

16. Дударева, Е. С. Специфика ипотечного жилищного кредитования / Е. С. Дударева // Хоз. право. - 2009. - № 6. - С. 48 - 51.

17. Жилищный кодекс Российской Федерации принят 22 дек. 2004 г. (в ред. от 23.07.08 № 160-ФЗ).

18. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.01 № 136-ФЗ с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.09 г.

19. Андреева, Н.В. Инновационное развитие строительства : монография / Н.В. Андреева, В.Ф. Архипова [и др.]; под ред. Б.В. Генералова. Владимир : Собор, 2008. – 320 с. –ISBN 5-94002-582-1.

20. Андреева, Н.В. Инвестиции и инновационное развитие: монография / Н.В. Андреева, В.Ф. Архипова [и др.]; под ред. Б.В. Генералова. – Владимир, 2011.- 284 с. – ISBN 978-5-9902312-9-0.

21. Кодекс Российской Федерации «Об административных правонарушениях» принят 20 дек. 2001 г. в ред. от 23.11.09 № 261-ФЗ.

22. Компания Research.TechArt на портале «Ваш дом» (дата публ. 06.03.10).

23. Конституция Российской Федерации: (принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г.: в ред. от 30 дек. 2008 г. № 6-ФКЗ и №7-ФКЗ).

24. Козлова, Н. С. Проблема внедрения ипотечного кредитования на первичном рынке жилья / Н. С. Козлова // Вестник НГУ. Серия Соц.-эконом. науки. - 2008. - Т.8. - 258 с.

25. Козырев, В. М. Основы современной экономики: учеб. пособие / В.М. Козырев. - М. : Финансы и статистика, 2004. – 554 с. - ISBN 978-5-279-03181-8.

26. Косарева, Н. Б. Антикризисное управление ипотечным кредитованием / Н. Б. Косарева // Деньги и кредит. - 2009. - № 12. - С. 24 - 29.

27. Лаврушин, О. И. Деньги. Кредит. Банки: учеб. для студентов вузов,

обучающихся по эконом. спец. / О.И. Лаврушин. - 4-е изд., перераб. и доп. – М. : КНОРУС, 2008. - 302 с. - ISBN 5-85971-441-6.

28. Литвинова, С. А. Процедура реструктуризации ипотечных кредитов в России / С.А. Литвинова // Микроэкономика. - 2010. - № 1. - С. 93 - 95.

29. Логинов, М. П. Особенности маркетинга ипотечных услуг в современной экономике России / М. П. Логинов // Микроэкономика. - 2009. - № 5. - С. 52 - 60.

30. Лыпин, А. Ю. Жилищное кредитование: итоги и перспективы / А. Ю. Лыпин // Регион: экономика и социология. - 2009. - № 2. - С. 36 - 42.

31. Материалы 266-го Пленарного заседания Совета Федерации 3 марта 2010 г.

32. Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. - М. : Госстрой России, 2007.

33. Морозова, Т. Г. Прогнозирование и планирование в условиях рынка / Т. Г. Морозова, А. В. Пикулькина. –М. : КНОРУС, 2007. – 318 с. – ISBN 978-5-85971-441-4.

34. Налоговый кодекс Российской Федерации принят 31.07.98. №146-ФЗ с изм. и доп., вступившими в силу с 01.01.09.

35. Наумова Л. Н. Комментарий к Федеральному закону "Об ипотеке (залоге недвижимости)" / Л. Н. Наумова. - М. : Волтерс Клувер, 2008. – 1044 с.; приложение: Система ГАРАНТ: Более 700 законодат. актов и материалов в судебной практике по теме "Ипотека". - 1 эл. диск (CD ROM).

36. Областная целевая программа «Социальное жилье на 2008 - 2015 годы» / Постановление губернатора от 4 июля 2009 г. № 613.

37. Павлова, В. А. Российский ипотечный комплекс - стратегия развития /В.А. Павлова // Деньги и кредит. - 2009. - № 3. - С. 44 - 48.

38. Павлова, И. В. Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования / И. В. Павлова // Деньги и кредит. – 2010. - № 3.– С. 57 - 62.

39. Постановление губернатора Владимирской области от 24 июля 2009 г. № 613.

40. Постановление губернатора Владимирской области от 14 сент. 2009 г. № 754 «О долгосрочной областной целевой программе «Жилище» на 2009-2012 годы» (ред. от 30.12.09.) вместе с подпрограммой «Развитие и поддержка ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области на 2009 – 2012 годы».

41. Постановление губернатора Владимирской области от 29 янв. 2010 г. № 50.

42. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 янв. 2000 г. № 28 «О концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (ред. от 16.02.10.) 2010. - № 2. – С. 20 - 35.
43. Поздеев, Д. В. Ипотечное кредитование и его роль в организации процесса финансирования жилищного строительства / Д. В. Поздеев // Микроэкономика. - 2009. - № 2. – С. 64 - 70.
44. Полтерович, В. М. Стратегия формирования ипотечного рынка в России / В. М. Полтерович // Экономика и математические методы. - 2008. - № 4. - С. 3 - 22.
45. Пономарев, В. Ипотечное жилищное кредитование / В. Пономарев // Экономика России – XXI век. – 2006. - 164 с.
46. Постановление Правительства РФ от 17 сент. 2001 г. № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы» (с изм. 10 апр. 2008 г.)
47. Пуляевский, И. В. Институт ипотечного жилищного кредитования в системе гражданского права / И.В. Пуляевский // "Черные дыры" в российском законодательстве. - 2009. - № 2. – С. 40 - 46.
48. Рогожина, Н. Н. Опыт и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в регионах России / Н. Н. Рогожина. – М. : Фонд «Институт экономики города», 2008. – 128 с.
49. Сергеев, Д. Система массового ипотечного кредитования в РФ: адаптация мирового рынка / Д. Сергеев // Рынок ценных бумаг. - 2009. - № 8. - С. 28 - 30.
50. СНиП 3.05.04-85. Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации (в ред. постановлений губернатора Владимирской обл. от 13.05.09 № 386 с изм. от 14.01.11 № 7).
51. СНиП21-10-97. Пожарная безопасность зданий и сооружений (Изменения № 2 к государственным строительным нормам и правилам // Постановление ГКРФ по строительству и ЖКХ от 19 июля 2002 г. № 90).
52. Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 5, ст. 615; 2000, № 16, ст. 1708.
53. Столярова, А. В. Особенности формирования и реализации нормативной правовой базы регулирования рынка ипотечного жилищного кредитования на уровне субъектов Российской Федерации / А.В. Столярова // Юрист. - 2009. - № 6. - С. 47 – 53.
54. Указ Президента РФ «О мерах по развитию жилищного строительства». – М., 2008.

55. Федеральный закон РФ «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 № 174-ФЗ (ред. от 30.12.08 г.)

56. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 17.07.09.).

57. Федеральный закон РФ «О внесении в некоторые акты законодательства Российской Федерации изменений и дополнений, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования (заимствования)» от 24.12.02 № 179-ФЗ (ред. 17.12.09 № 188-ФЗ).

58. Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 14 окт. 2003 г. (ред. от 09.03.10 № 22-ФЗ).

59. ФЦП «Жилище» на 2002 - 2010 годы (с изм. от 10.04.08).

60. Цылина, Г.А. Ипотечное кредитование и риски / Г.А. Цылина // Жилищное строительство. - 2010. - № 2. - С. 20 - 35.

61. <http://www.kovrov-newspaper.ru/news.php?extend.214> Источник: Интерфакс.

62. <http://www.76.ru>. ИА ВолгаИнформ, 16.04.2010.

63. <http://vladimironline.ru/economics/id> Пресс-служба РСС. 16.04.2010

64. [www.PRESS RELEASE .RU/news/economics](http://www.PRESS_RELEASE.RU/news/economics) дата публикации 27.02.2010 г.

65. www.finance.fm. дата публикации 27.02.2010 г.

66. www.grouptmr.com 15.05.2010 г.

67. www.grand-nerud-Stroy.ru/o Company 19.05.2010 г.

68. www.eco-city.spb.ru/prices/turnkey.html 19.05.2010 г.

69. www.ipoteka.perm.ru

70. www.bestPravo.ru

71. www.alldom.ru

72. www.rg.ru.

73. www.cbr.ru.

Научное издание

АНДРЕЕВА Наталия Владимировна
СЕРЕДА Ирина Владиславовна
ТРУБНИКОВ Леонид Александрович

**ИННОВАЦИИ В РАЗВИТИИ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНЕ**

Монография

Под редакцией профессора Н.В. Андреевой

Подписано в печать 18.03.11.
Формат 60×84/16. Усл. печ. л. 9,07. Тираж 100 экз.

Заказ

Издательство

Владимирского государственного университета.
600000, Владимир, ул. Горького, 87.