

Жилищная политика в современной России

В статье рассмотрена одна из самых проблемных сторон жилищной сферы – рынок доступного жилья. Указаны основные теоретические предпосылки анализа, определены тенденции развития данного рынка, охарактеризована текущая ситуация на строительном рынке, а также в жилищной сфере города Абакана, сформулированы основные факторы развития данной отрасли. Обоснована политика государственного вмешательства.

In article one of the most problem parties of housing sphere - market of housing affordability. The basic theoretical preconditions of the analysis are specified, the tendencies of development of the given market are determined, the current situation in the building market is characterized, and also in housing sphere of Abakan, the major factors of development of the given branch are formulated. The politics of state intervention is proved.

Проблема жилья является одной из острейших в современном реформировании России. За последние годы ее решение находило себя в различных общественных ресурсах, а также в инструментах рыночного регулирования. Но до сих пор кардинально проблема не иссякла, а ее конструктивные причины формируют дисбаланс системы макроэкономических показателей в социальном развитии страны.

Актуальность данной статьи обусловлена дисбалансом роста средних цен на жилье и ростом среднедушевого дохода населения, который порождает проблему доступности жилья для граждан страны, которая имеет глубокие экономические корни и, в конечном счете, серьезные социальные катаклизмы.

Необходимо отметить, что является понятием «рынка доступного жилья». Рынок доступного жилья – это организованная сфера обмена между экономическими агентами по законам товарного производства и обращения в условиях, обеспечивающих финансовую доступность жилья. Тот рынок жилья, на котором наблюдается равновесие между спросом и предложением, имеющий лишь сезонные колебания с плавающим временным лагом, и определяется как «рынок доступного жилья». В том случае, когда равновесие заменяется дефицитом, то есть спрос перекрывает предложение, в результате чего происходит повышение цены на квадратный метр жилья, либо предложение намеренно угнетается в результате контроля со стороны продавцов, рынок доступного жилья является целью деятельности государственного сектора (государственной политики).

Определение понятия предполагает критериальную по национальному признаку классификацию рынка доступного жилья: местный, региональный, федеральный. Элементами данного рынка являются: хозяйствующие субъекты – застройщики, инвесторы, государственные органы власти (регулирующий государственный сектор), хозяйствующие субъекты – поставщики ресурсов, рыночная инфраструктура.

Предметом исследования выступает рыночная конъюнктура, сложившаяся за последние шесть лет в результате реализации реформированной жилищной политики государства. Объектом исследования является приоритетный национальный проект правительства Российской Федерации «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

В строительстве продукция является товаром особого рода, так как, во-первых, его производство жестко регулируется установленными государственными ведомствами и техническим надзором нормами и нормативами, что отражается и на методе экономического обоснования цены. Во-вторых, время между вложением капитала инвестором и его отдачей в виде экономического эффекта отличается весьма немалой продолжительностью.

Одним из способов решения проблемы развития рынка доступного жилья является ипотека. Согласно федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98 г. №102-ФЗ, ипотечный кредит – это денежная сумма, которая выдается банком заемщику на приобретение жилого помещения под залог этой недвижимости. Купленная недвижимость оформляется в

собственность заемщика и остается в залоге у банка до полного погашения взятого кредита. При этом покупатель жилья, согласно законодательству РФ, один раз в жизни имеет дополнительные льготы по налогообложению, что является дополнительным стимулом для незамедлительного приобретения жилья по ипотечной схеме [1].

Острота проблемы рынка доступного жилья определяется низкой доступностью ипотечных жилищных кредитов из-за высоких годовых процентных ставок, высокого первоначального взноса от стоимости приобретаемого жилья, наличия поручительства, ежегодных страховых платежей, низкого уровня доходов. Как правило, молодые семьи, например, без поддержки не могут приобрести свое первое жилье. Причем, решив проблему высокого первоначального взноса, молодой семье, имеющей еще невысокие доходы, очень трудно осуществлять ежемесячные платежи по ипотечному жилищному кредиту из-за высоких банковских процентных ставок, особенно в первое время, а также высокой стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Мировая практика в историческом аспекте показывает, что государственное вмешательство имело тогда место, когда рыночные отношения не приводили к автоматическому решению общенациональных проблем. Таким образом, задача государственного регулирования состоит в объединении интересов предпринимателей с интересами общества с целью сохранения стабильного и поступательного развития экономических отношений [2]. Основным тезисом является гипотеза о том, что при помощи лишь рыночных инструментов остановить ажиотажный спрос и искусственный дефицит на рынке жилья не предполагается, так как этот аспект является государственным интересом в сфере социальной и экономической безопасности.

Государственное вмешательство как метод государственной политики регулирования национального рынка товаров и услуг формирует условия и отношения между экономическими агентами данного рынка. В отношении жилищного рынка это влияние отражается на следующих рыночных показателях и регуляторах:

- корректируется цена квадратного метра на первичном и вторичном рынке;
- регулируется стоимость жилищно-коммунальных услуг через экономическое обоснование тарифов ЖКХ и проведение государственной политики в данном направлении;
- контролируются объемы строительства;
- стабилизируются инфляционные процессы на национальном рынке;
- регулируется рынок строительных материалов, а также деятельность основных участников жилищного рынка.

Для российского жилищного рынка характерны такие проблемы: дефицит жилья, монополизация промышленного сектора, риск неправового партнерства, нелегальный и слабо развитый сектор аренды, непрозрачность методов учета государственных органов, отсутствие на местных рынках системы городского стратегического планирования, неразвитость банковской системы.

Что касается регионального рынка доступного жилья, то на сегодняшний день в городе Абакане реализуются различные республиканские и местные программы поддержки населения в рамках приоритетного национального проекта правительства Российской Федерации «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». К концу 2007 года планируется предоставить финансовую поддержку из городского бюджета молодым семьям к части обеспечения их жильем на условиях субсидирования процентной ставки по ипотечному кредиту 40 семьям. В 2006 году лишь две молодые семьи города Абакана получили субсидии за счет средств республиканского бюджета [3]. Всего же, с 2003 года новое жилье в республике получили 144 семьи [4]. Но, несмотря на реализацию данных программ, в городе Абакане проблема обеспечения жильем по-прежнему остается одной из основных. Особенно остро она стоит для молодежи и молодых семей [3]. В настоящий момент в городе Абакане состоит на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий 1 467 семей, из них 685 состоят на учете более 10 лет. В возрасте до 30 лет на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий состоит 92 молодые семьи [5].

Как свидетельствует статистика [6], удовлетворенный спрос на жилье в структуре потребности россиян в улучшении жилищных условий колеблется вокруг 3,5 – 4,0%. Эти цифры говорят о малом предложении строительного комплекса и, косвенно, о низком качестве жилья, в котором живут около 90% граждан страны.

Имея жилье, гражданин, тем не менее, ожидает улучшить свои жилищные условия. Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации (МЭРТ), в своих

выкладках, делает акцент на динамику удовлетворенного спроса на вновь приобретаемые квартиры (тот, по самым лучшим оценкам, приблизится к 62%). Хотя, безусловно, в наибольшей степени индикативен показатель одновременно удовлетворенного спроса по приобретению и качеству. Перманентно нарастающие цены на строящееся и вторичное жилье (кумулята наращивания в 2010 г. достигнет 190% к уровню 2005 г.) сдерживают развитие строительного комплекса России.

Одной из наиболее популярных и малопривлекательных характеристик не только российской, но и мировой стройиндустрии является ее чрезмерный консерватизм, крайняя медлительность по отношению к внедрению и широкому распространению новых технологий. В специальной литературе за строительством давно закрепился ярлык «неповоротливой отрасли», и в качестве главного аргумента, подтверждающего справедливость этой характеристики, во многих исследованиях содержится ссылка на крайне низкий удельный вес НИОКР в общей структуре расходов строительных компаний.

Например, по данным американского Министерства энергетики, в США компаниями, работающими в сфере жилищного строительства, в НИОКР инвестируется 0,3 – 0,4% от общего объема продаж, тогда как в среднем по другим промышленным отраслям на эти цели отчисляется 3 – 4%. Схожие оценки имеются и по большинству строительных фирм Западной Европы (чуть ли не единственное исключение – Япония, где эти цифры в среднем существенно выше).

Безусловно, эти данные далеко не в полной мере отражают реальную инновационную картину в стройиндустрии. Так, необходимо делать существенную корректирующую поправку на то, что значительная доля новых технологических разработок, внедряемых в строительстве, приходит туда из других промышленных отраслей (металлургии, лесной и деревообрабатывающей промышленности, химпрома и т. д.). Однако и с учетом этой необходимой коррекции строительная индустрия как отрасль не иллюстрирует объективной тенденции приоритета инновационному развитию.

Более того, если говорить о жилищном сегменте строительной промышленности, эта негативная оценка становится еще более жесткой: инновационный потенциал жилищного строительства оценивается специалистами как значительно более низкий по сравнению с торгово-промышленной составляющей отрасли (офисное строительство). Основной причиной этого, по мнению маркетологов, является отсутствие в жилищном строительстве субъекта, ответственного за внедрение новых технологий [7]. Многие ученые отмечают роль государства в повышении эффективности инновационной сферы через систему госзаказов, формирование первичных стимулов к фундаментальным исследованиям [8]. Поэтому идея государственного вмешательства имеет серьезные перспективы в данном направлении. Необходимо смоделировать форму механизма взаимодействия между институтами науки, строительными организациями и системой государственных органов власти в данном направлении.

Основным тормозящим рычагом для развития ипотечного жилищного кредитования является дефицит наличной абсолютной ликвидности, и как следствие, высокая цена кредитных ресурсов. Поэтому основная часть российской банковской системы кредитует на внешнем рынке [7]. Но даже с учетом такого партнерства и ежегодных государственных гарантий в 20 – 30 млрд. руб. банковское предложение не сможет обеспечить предложение, сравнительное с реальными потребностями, которые оцениваются в 12 – 14 раз значительно, чем предполагают государственные органы.

Но множество российских ученых поддерживает партнерство отечественных банков с зарубежными институтами помощи национальному реформированию (например, с Всемирным банком) [6]. Так, с 1998 г. реализуется программа так называемого инвестиционного фонда «США-Россия» с участием более 10 российских банков-партнеров «Дельта-Кредита» («Инвестсбербанка», «Первого О.В.К.», «Банка жилищного финансирования» и т.д.). На первом этапе схемы Фонд берет деньги у американских инвесторов по ставке лондонского межбанковского рынка (LIBOR) – порядка 5 – 6% годовых. Эти средства по цене 11 – 13% предлагаются российским банкам. Банки, подписавшие соглашение с Фондом, получают от него в распоряжение кредитную линию, с которой берут средства на предоставление кредитов физическим лицам на покупку жилья по условиям программы банка «Дельта-Кредит» – основного партнера Фонда. Давая сегодня кредиты в среднем под 12 – 13% (в долларах), кредиторы имеют 2 – 3% дохода.

Таким образом, зависимость отечественных банков от иностранной наличности представляет собой реальную угрозу, подвижки которой российская экономика наблюдала в августе 1998 г., в 2004 г. (банковский кризис), а также в августе 2007 г. Решить эту проблему предполагается возможным лишь с помощью участия государственных институтов развития, обладающих достаточными ресурсами (Стабилизационный фонд правительства Российской Федерации, Банк Развития), а также некоторых государственных фондов некоммерческого назначения (Пенсионный Фонд РФ, обладающий весьма значительными финансовыми ресурсами, которые не находят себе применения).

Свободное действие субъектов рыночных отношений способствует концентрации производства, которая на определенном этапе приводит к монополизации рынка, снижению фактора конкуренции [2]. Общеизвестно, что высокая цена на квадратный метр вновь возводимого жилья вызывается, в частности, инфляцией издержек. Цементная отрасль с ее коротким (до 500 км) рентабельным транспортным плечом доставки готовой продукции и жесткой привязкой к месторождениям сырья является классическим примером локального монополизма. Факт монополизации российской промышленности и определяет в конечном итоге рост индекса цен [7]. Возведение новых индустриальных мощностей частному капиталу весьма проблематично, поэтому приоритетной задачей государственного сектора является лоббирование инвестиционного механизма в качестве увеличения предложения на рынке стройматериалов [9].

Вместе с формированием конкурентоспособной среды в реальном секторе экономики, государством должна быть сформирована некая приоритетная государственная концепция, касающаяся построению в каждом отдельном региональном рынке специфической строительной индустрии в виде системы присутствия каждого отдельного субъекта-участника жилищного рынка: субъекты, занимающиеся внедрением инновационных программ, приоритетных в данном регионе; привязкой технологии строительства к тем строительным материалам, которые в достаточном количестве имеются у региона; системой рефинансирования с помощью ресурсов региональных и местных инвесторов, а также других признаков. Вышеупомянутая методология специализации может быть воплощена в форме регионального строительного кластера. Таким образом, необходимо отметить разработку концепции как государственный приоритет в целях стабилизации роста цен на квадратный метр вновь возводимого жилья.

Необходимо отметить перспективу государственного вмешательства в целях защиты внутреннего рынка от иностранных интервенций, движущей силой которых будет выступать Всемирная торговая организация (ВТО). По мнению государственного аппарата Российской Федерации, вступление России в ВТО будет иметь весьма перспективные последствия, и положительно скажется на процессе интегрирования Российской Федерации в мировую торговлю, что повысит ее международный рейтинг. Однако условия вступления в ВТО для внутреннего рынка России являются неприемлемыми. Основное из них – это сокращение со стороны внешнего рынка государственного лоббирования *emerging markets*. Другой немаловажный аспект вступления России в ВТО – это массовый приход на внутренний рынок иностранных кредитных организаций со сравнительно дешевыми финансовыми ресурсами. Это в конечном итоге может нанести серьезный урон не только банковской системе Российской Федерации, но и всему комплексу реального сектора.

Самое распространенное мнение среди ученых о виде участия и регулирования государством рынка доступного жилья – это введение практики государственного заказа. Выступая в виде заказчика государственные структуры контролировали бы полностью процесс строительства как в области снижения себестоимости, и льготного финансирования деятельности, так и в области качества. Более того, такая кооперация позволит сократить себестоимость, не учитывая цену земельных участков и возводимых инфраструктурных сооружений и площадей, которые фактически частному собственнику не принадлежат. Выступая заказчиком жилищного строительства, государство будет стремиться активизировать законодательный процесс в следующих направлениях:

- защита потребителей от финансовых махинаций в сфере жилищного строительства;
- механизм взаимодействия государственных органов власти, соответствующих бюджетов и частных застройщиков;
- привлечения большего количества ликвидности для банковской системы рефинансирования соответствующих процессов;

- механизма перевода земель из одной категории в другую под жилищное строительство;
- формирования национальной государственной концепции массовой застройки жилья экономкласса.

Жилье экономического класса должно стать базовым и самым массовым для страны, стандарты для такого жилья отсутствуют, и оно фактически не строится из-за отсутствия благоприятных политических и экономических условий. Эта концепция рассматривается как составляющая и уточняющая часть государственной стратегии массового жилищного строительства [7].

Жилье – это важнейший фактор развития страны в целом и семьи в частности, как организационной «ячейки» нашего общества. Формируя рынок доступного жилья, государство тем самым предоставляет гарант стабильности своего развития и экономической безопасности в долгосрочной перспективе.

Литература:

1. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст]: Закон Российской Федерации от 16.07.98. - №102-ФЗ.
2. Герчикова, И.Н. Регулирование предпринимательской деятельности: государственное и межфирменное [Текст]: Учебное пособие / И.Н. Герчикова. – М.: Издательство «Консалтбанкир», 2002. – 704 с.
3. Об утверждении Муниципальной программы «Обеспечение жильем молодых семей в городе Абакане на 2007 – 2010 годы» [Текст]: Решение Абаканского городского Совета депутатов от 12.09.07. № 307.
4. <http://www.19rus.info/> [электронный ресурс]. – Информационное агентство «Хакасия».
5. Вильгельм, А.С. Развитие рынка доступного жилья Хакасии [Текст] / А.С. Вильгельм, В.В. Подлевский // Сборник докладов и тезисов докладов молодых ученых ХТИ – Филиала ФГОУ ВПО «СФУ». – Абакан, 2007.
6. Богданов, А.Г. Перспективы ипотеки с государственным лицом [Текст] / А.Г. Богданов // Недвижимость и инвестиции. – №3 (24), 2005.
7. <http://rusdb.ru/> [электронный ресурс]. – «Российский дом будущего» (Всероссийский проект медиахолдинга «Эксперт»).
8. Барышева, А.В. Инновации [Текст]: Учебное пособие / А.В. Барышева, К.В. Балдин, С.Н. Галдицкая, М.М. Ищенко, И.И. Передеряев. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2007. – 382 с.
9. Вильгельм, А.С. Инвестиционный механизм в решении задачи эффективности [Текст] / Т.И. Островских, А.С. Вильгельм // Вестник Хакасского технического института – филиала КГТУ. – Абакан, 2006. – № 22. – С. 12 – 18.

Управление финансовыми ресурсами

Агапцов С.А.,

д.э.н., профессор, аудитор Счетной палаты Российской Федерации

Особенности формирования доходной части бюджетов государственных внебюджетных фондов в связи с переходом на трехлетнее бюджетное планирование

В данной статье рассматриваются механизмы формирования доходной части бюджета из налогов и взносов на социальные нужды, анализируется ряд пунктов в современном российском законодательстве, связанных с администрированием этого вопроса, и предлагаются конкретные практические меры по его урегулированию.