

УДК 338.26.01

ИННОВАЦИОННАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ В ПОВЫШЕНИИ ДОСТУПНОСТИ И КОМФОРТНОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ

Никулина О.М., Герасимова Н.А., Когтева А.Н., Королькова Д.И.

*ФГАОУ ВПО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет»,
Белгород, e-mail: nikom22@yandex.ru, ngerasimova@bsu.edu.ru,
kogteva@bsu.edu.ru, korolkova_d@bsu.edu.ru*

На основе исследования экономических, технических и правовых аспектов, оказывающих существенное влияние на успешное достижение поставленной государством стратегической цели – обеспечение граждан РФ доступным и комфортным жильем в современных условиях, выделены, исследованы и проанализированы основные элементы, тормозящие указанный процесс. Факторы развития представлены схематично, уточнены проблемы и проанализированы основные компоненты, в них входящие. Предлагается для решения указанной народнохозяйственной задачи повышение эффективности деятельности органов государственной власти всех уровней и активности строительного бизнес-сообщества, объединение усилий всех участников рынка строительной продукции в разработке и диффузии инноваций на всех этапах жизненного цикла объектов жилой недвижимости, создание условий для многократного увеличения рынка арендного жилья, в том числе муниципального и доходных домов.

Ключевые слова: государственная программа, доступность жилья, комфортное жилье, инновационное развитие, строительная продукция, факторы развития, ипотечное кредитование, платежеспособность, арендное жилье, доходные дома, инновационный региональный центр

AN INNOVATIVE COMPONENT IN AN AVAILABILITY INCREASING AND RESIDENTIAL REAL ESTATE COMFORT IN THE REGION

Nikulina O.M., Gerasimova N.A., Kogteva A.N., Korolkova D.I.

*Belgorod National Research University, Belgorod, e-mail: nikom22@yandex.ru,
ngerasimova@bsu.edu.ru, kogteva@bsu.edu.ru, korolkova_d@bsu.edu.ru*

Based on the research of economic, technical and legal aspects that have a significant impact on the successful achievement of the government's strategic goal of the provision of the Russian Federation citizens by affordable and comfortable housing in modern conditions, the basic elements that hinder this process are highlighted and analyzed. Factors of the development are schematically represented, problems are clarified and the main components included in it are analyzed. The increase of the government departments efficiency at all levels and of the construction of the business community activity, the association of the all participants of the market of construction products efforts in the development and diffusion of innovation at all stages of the residential properties life cycle, creating conditions for a manifold increase in the municipal market rental housing and apartment buildings are proposed to solve this national economic problem.

Keywords: government program, housing affordability, comfortable housing, innovative development, construction products, development factors, mortgage, solvency, rental housing, apartment buildings, an innovative regional center

Современный этап реформирования жилищной сферы России диктует необходимость реализации конституционного права граждан на обеспечение доступности и безопасности объектов капитального строительства жилого назначения и повышение качества жилищно-коммунальных услуг. Однако, несмотря на то, что реализация данных направлений является объектом пристального внимания на самом высоком уровне, гарантируется основными законами РФ, в век нанотехнологий для значительной части населения страны приобретение жилья по-прежнему не является доступным. По этой причине многие семьи вынуждены проводить свою жизнь в жилых домах, которые не только не в состоянии выполнять функцию защиты, комфорта и уюта,

но и своим техническим состоянием могут представлять реальную угрозу для жизни.

В настоящее время с целью устранения указанных проблем в России реализуется, в частности, государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее Программа) [1], в основе которой использован программно-целевой подход к решению жилищных проблем граждан страны на период 2014–2020 гг. Необходимо заметить, что в РФ и ранее реализовывались различные государственные программы, нацеленные на обеспечение комфортного проживания граждан страны в жилом фонде и повышение его доступности. Но задача по-прежнему не решена. Что же является

препятствием для успешного преодоления жилищных проблем гражданами России? Основные экономико-правовые и технические аспекты, оказывающие существенное влияние на достижение доступности и комфортности жилищного фонда в РФ, сформулированы и представлены в виде схемы на рис. 1.

дет равна среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из трех человек за 4 года» [1]. Из этого следует, что при рыночной стоимости 1 кв. м самого дешевого жилья в Белгородской области на первичном рынке в 2015 году, равного 41790 руб. [4], из семейного бюджета ежемесячно необходимо



Рис. 1. Основные факторы, оказывающие влияние на доступность и комфортность жилья

Прежде всего, необходимо отметить, что для успешной реализации жилищной политики необходим постоянный мониторинг выявленных и исследование латентных факторов влияния и приведение их в оптимально выгодное сочетание. Анализ же современного состояния представленных на рис. 1 компонент позволяет сделать следующие выводы. В словарях русского языка трактовка разными авторами понятий «доступный» и «комфортный» не слишком отличается. Их смысл можно выразить в следующих определениях: доступный – это такой, который подходит по цене и возможности использования для всех нуждающихся, комфортный – удобный, благоприятный для человека, его жизнедеятельности и самочувствия. Что касается среды обитания человека, восприятие этих понятий даже по отдельности является весьма субъективным, и, следовательно, достижение компромисса, который позволит сочетать эстетические аспекты, безопасность, комфорт и доступную стоимость жилья для всех граждан РФ, к сожалению, будет крайне затруднительным. Даже среди специалистов нет единого мнения по этим вопросам, и существуют различные подходы к классификации доступности и комфортности жилья. В самой Программе в качестве доступного рассматривается такое приобретение жилья «когда средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 кв. метра бу-

откладывать не менее 47 тыс. руб. И это при том, что среднемесячная заработная плата в регионах ЦФО в 2015 г. колеблется, без учета Москвы и Московской области, в диапазоне от 15,3 тыс. руб. (Орловская область) до 24,8 тыс. руб. (Белгородская область). В целом по РФ этот показатель соответствует 32,0 тыс. руб. [7]. Приобретение жилья по меньшей стоимости неизбежно приведет к снижению его комфортности.

Решение жилищной проблемы для этой же части населения с помощью программ ипотечного кредитования также весьма проблематично вследствие высокой первоначальной стоимости, риска неплатежеспособности, некоторых ограничительных мер по возрасту, стажу работы, сроку постоянной регистрации, доходов и др. Исследования возможности приобретения жилья по программе ипотечного кредитования в Белгородской области выявили, что лишь около 19% населения могут таким образом улучшить свои жилищные условия. Это семьи со среднедушевым денежным доходом свыше 35 тыс. руб. в месяц [2].

Самым главным и основным препятствием достижения поставленной цели является, безусловно, высокая рыночная стоимость жилья. Основные причины этого в следующем. На потребительском рынке строительная продукция, в том числе и жилого назначения, имеет ряд отличительных особенностей: сложная технически

и организационно; материалоемкая, в том числе из-за суровых природно-климатических условий на большей части территории страны; с высокими капитальными затратами, длительным сроком возведения, привязкой к определенному земельному участку и т.д. Как правило, в регионах господствуют несколько крупных строительных компаний, что ведет к высокой монополизации рынка, при этом их предложения могут быть как одинаковыми, так и различными по своим параметрам. На такой рынок проникнуть новым субъектам затруднительно в силу наличия высоких барьеров. На рынке строительной продукции вместо ценовой конкуренции используют традиции в определении ценовой политики, лидерство и т.д. В результате складывается дисбаланс – спрос на жилье стабилен и высок, продукция есть, а цена далеко не всегда позволяет этот спрос удовлетворить. Инвесторы цены не снижают, а непроданные квартиры со временем повышаются в цене. В данной ситуации можно было бы предположить, что повышение платежеспособности населения позволит решить эту проблему, но с высокой долей вероятности можно утверждать, что в этом случае и рыночные цены на строительную продукцию будут повышаться. Также к перечисленному следует добавить, что происходящие в настоящий момент геополитические события, гигантских размеров отток капитала из страны, коррупция, необходимость срочного импортозамещения, падение стоимости углеводородов, нестабильность национальной валюты и др. негативно влияют на реальный сектор экономики в целом и строительный комплекс в частности. Является очевидным, что все это отзывается серьезными изменениями и на рынке жилой недвижимости, и на инвестиционно-инновационной активности его субъектов не в лучшую сторону.

Следующий сегмент рынка недвижимости, на котором обеспечение комфортных условий проживания актуально, а их достижение проблематично, – это ветхое и аварийное жилье. Масштабность, высокая затратность и многогранность выполнения поставленных задач приводят к затягиванию сроков проведения необходимых мероприятий, которые усугубляются не всегда точным применением правовых норм, регламентирующих вопросы переселения. Следует также в качестве отдельной составляющей отметить правовую безграмотность и неосведомленность граждан, проживающих как в проблемном жилье, так и не имеющих его. Данные обстоятельства не позволяют многим семьям успешно решать свои жилищные проблемы, усложня-

ют управляемость жилой недвижимостью, негативно влияют на ее сохранность. Повышению управляемости не способствует недостаточная компетентность управляющих и эксплуатирующих организаций. Это привело к тому, что на современном этапе сложилась малоэффективная система управления жилищным фондом со слабым контролем, несоблюдением Правил и норм его технической эксплуатации, которые неизбежно ведут к увеличению доли ветхого и аварийного жилья в России. Значительная его часть не ремонтировалась уже 40–50 лет. По прогнозам к 2020 году в стране будет порядка 100 млн кв. метров аварийного жилья [8].

Выполнение задач по решению жилищных проблем граждан РФ зачастую представляет собой столкновение интересов различных структур общества, поскольку комплексно необходимо учитывать правовые, социальные, финансово-экономические, архитектурно-технические, градостроительные, производственные и организационные аспекты. И, к сожалению, необходимо констатировать, что данный перечень специфических факторов, влияющих на развитие жилищного фонда, является далеко не исчерпывающим.

Несмотря на перечисленные обстоятельства, глобальность проблемы модернизации системы развития и управления жилищным фондом в РФ, на этапе необходимости реализации амбициозных задач инновационного развития российской экономики, продиктованных современными мировыми тенденциями, следует рассматривать в качестве важнейшей составляющей.

Какими представляются основные пути обеспечения граждан РФ доступным и комфортным жильем:

- повышение эффективности деятельности органов государственной власти всех уровней и искоренение коррупции;
- с макроэкономической точки зрения необходимыми предпосылками для успешной реализации данной задачи является существенный экономический рост национальной экономики, ее инновационное развитие и приток капитала в реальный сектор. В силу специфичности строительного производства для его успешного осуществления наиболее благоприятными условиями являются стабильность и инновационное развитие;
- совершенствование финансовой, налоговой, социальной и научно-образовательной политики;
- резкое увеличение объемов строящегося жилья, что, возможно, приведет к снижению его стоимости и развитию рынка ипотечного кредитования строительства,

поскольку ипотека должна служить инструментом реализации излишков жилья на рынке;

- многократное увеличение темпов строительства жилья для малоимущих и обеспечение комфортными условиями проживания льготных категорий граждан;

- увеличение мощности предприятий строительного комплекса с внедрением инновационных качественных и недорогих строительных материалов и технологий;

- модернизация и реновация жилищного фонда на вторичном рынке путем капитального ремонта, реконструкции и сноса аварийных объектов;

- интенсивное развитие рынка арендного муниципального жилья и доходных домов, которые позволят государству предложить гражданам серьезную альтернативу собственности жилья.

Развитие рынка арендного жилья позволит также: легализовать и упорядочить рынок аренды, существенно увеличить собираемость налогов, повысить качество обслуживания и технической эксплуатации жилого фонда, снизить проблему собираемости коммунальных платежей, повысить управляемость и обеспечение необходимого качества и безопасности среды проживания, способствовать развитию регионов через повышение мобильности трудовых ресурсов, наконец, на стадии строительства учитывать интересы эксплуатирующей стороны и др.

Доходные дома в России не являются ноу-хау, поскольку до революции такой тип жилья был очень популярен. К этому необходимо добавить, что в экономически развитых западноевропейских странах доход-

ствует возможность аренды коммерческого жилья по относительно невысоким ценам в специально построенном для этого жилом фонде. Конечно же, в первую очередь необходимо выделить опыт Германии, где этот вид бизнеса наиболее развит, поскольку 57% населения здесь решают свои жилищные проблемы с помощью аренды [6].

В решении всех перечисленных выше направлений, безусловно, более активное участие должны принимать как органы государственной власти, так и девелоперские организации, которым под силу комплексно разобраться в технических, экономических и юридических коллизиях на всех стадиях развития жилищного фонда РФ. Они владеют знаниями особенностей рынка недвижимости, смогут найти оптимальное соотношение затрат, качества выполняемых работ и сроков на всех стадиях жизненного цикла объектов капитального строительства жилого назначения, принять на себя обязанности по управлению доходными домами [5]. Поэтому в группу основных участников реализации государственной жилищной политики, предусмотренных Программой и представленных на рис. 2, необходимо добавить девелоперские организации с их более широкими, чем у застройщиков, функциями, банки и научные организации, без участия которых комплексный и системный подход, безусловно, будет крайне затруднен. Такие задачи, как достижение предельно низкой себестоимости при высоких архитектурных и технических качествах проекта, включая соблюдение нормативно-правовых требований, возможны исключительно при инновационных решениях.

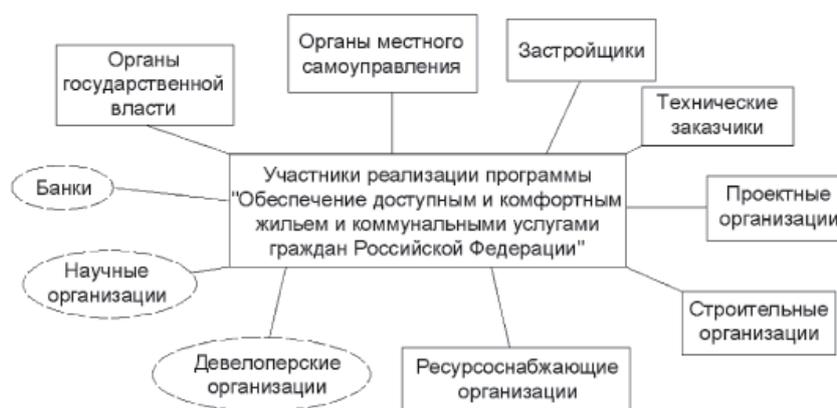


Рис. 2. Участники реализации Программы

ные дома являются очень привлекательным бизнесом для предпринимателей, а также удобными для населения – здесь суще-

Ввиду высокой затратности научно-инновационная деятельность при реализации жилищной политики должна быть направлена

на взаимодействие нескольких субъектов, включая конкурентов, связанных между собой научной, информационной, проектно-конструкторской деятельностью через целевые научно-инновационные программы. Объединяющей площадкой может быть региональный инновационный центр, разрабатывающий и реализующий инновационную политику региона в области развития строительных технологий и выполнения социальных программ, проводящий ее в жизнь и оказывающий стимулирующее воздействие на указанный инновационный процесс, гарантирующий функционирование двух взаимодополняющих сфер – стратегической по развитию научно-технического потенциала и тактической – по реализации существующего [3].

В заключение хотелось бы отметить, что одним из основных критериев повышения имиджа государства, его инновационного развития и, как итог, высокой конкурентоспособности является реализация гуманистических принципов, которые лежат в основе создания наиболее благоприятных условий для жизни и плодотворной деятельности своих граждан.

Список литературы

1. Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. – № 323. – URL: <http://government.ru/media/files/v2A8bkUt5PQ.pdf> (дата обращения: 11.11.2015).
2. Калугин В.А., Королькова Д.И. Жилищный лизинг как инструмент обеспечения доступности жилья в Белгородской области // Научные ведомости БелГУ. Серия: Экономика. Информатика. – Белгород: Изд-во НИУ БелГУ, 2015. – № 13 (210). – Вып. 35/1. – С. 36–42.
3. Никулина О.М. Анализ основных факторов влияющих на инновационное развитие строительного комплекса региона // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1; URL: www.science-education.ru/121-17527 (дата обращения: 11.11.2015).
4. Озвучена средняя цена 1 кв. метра в Белгороде // Belive.ru: сайт. – URL: <http://belgorod.spravker.ru/news/ozvuchena-srednyaya-tsena-1-kv-metra-v-belgorode.htm> (дата обращения: 11.11.2015).
5. Региональный рынок доступного жилья: формирование и развитие: монография / Н.А. Герасимова, А.Н. Когтева, О.М. Никулина, Д.И. Королькова. – Белгород: ИП Осташенко А.А., 2015. – 109 с.
6. Сахарова Е. Открыть доходный дом в Европе // Газета.ru: сайт. – URL: http://www.gazeta.ru/realty/2014/11/12_a_6299301.shtml (дата обращения: 11.11.2015).
7. Средняя зарплата в России (по регионам) и других странах мира в 2015 году // Деловая жизнь: сайт. – URL: <http://bs-life.ru/rabota/zarplata/srednyaya2015.html> (дата обращения: 11.11.2015).
8. Шевченко С. В Белгородской области из аварийного жилья будут переселять в съёмное // Безформата.ru: сайт. – URL: <http://belgorod.bezformata.ru/listnews/belgorodskoj-oblasti-iz-avarijnogo-zhilya/31215896/> (дата обращения: 11.11.2015).

References

1. Gosudarstvennaja programma «Obespechenie dostupnym i komfortnym zhilem i kommunalnymi uslugami grazhdan Rossijskoj Federacii»: utv. postanovleniem Pravitelstva Rossijskoj Federacii ot 15 aprelja 2014 g. no. 323. URL: <http://government.ru/media/files/v2A8bkUt5PQ.pdf> (data obrashhenija: 11.11.2015).
2. Kalugin V.A., Korolkova D.I. Zhilishhnyj lizing kak instrument obespechenija dostupnosti zhilja v Belgorodskoj oblasti // Nauchnye vedomosti BelGU. Serija: Jekonomika. Informatika.– Belgorod: Izd-vo NIU BelGU. 2015. no. 13 (210). Vyp. 35/1. pp. 36–42.
3. Nikulina O.M. Analiz osnovnyh faktorov vlijajushhih na innovacionnoe razvitie stroitel'nogo kompleksa regiona // Sovremennye problemy nauki i obrazovanija. 2015. no. 1; URL: www.science-education.ru/121-17527 (data obrashhenija: 11.11.2015).
4. Ozvuchena srednjaja cena 1 kv. metra v Belgorode // Belive.ru. URL: <http://belgorod.spravker.ru/news/ozvuchena-srednyaya-tsena-1-kv-metra-v-belgorode.htm> (data obrashhenija: 11.11.2015).
5. Regionalnyj rynek dostupnogo zhilja: formirovanie i razvitie: monografija / N.A. Gerasimova, A.N. Kogteva, O.M. Nikulina, D.I. Korolkova.– Belgorod: IP Ostashhenko A.A., 2015. 109 p.
6. Saharova E. Otkryt dohodnyj dom v Evrope // Gazeta.ru.– URL: http://www.gazeta.ru/realty/2014/11/12_a_6299301.shtml (data obrashhenija: 11.11.2015).
7. Srednjaja zarplata v Rossii (po regionam) i drugih stranah mira v 2015 godu // Delovaja zhizn.– URL: <http://bs-life.ru/rabota/zarplata/srednyaya2015.html> (data obrashhenija: 11.11.2015).
8. Shevchenko S. V Belgorodskoj oblasti iz avarijnogo zhilja budut pereseljat v s#jomnoe // Bezformata.ru.– URL: <http://belgorod.bezformata.ru/listnews/belgorodskoj-oblasti-iz-avarijnogo-zhilya/31215896/> (data obrashhenija: 11.11.2015).

Рецензенты:

Токарь Е.В., д.э.н., доцент, профессор кафедры экономики, АНО ВПО «Белгородский университет кооперации, экономики и права», г. Белгород;

Зимакова Л.А., д.э.н., доцент, профессор кафедры бухгалтерского учета и аудита, ФГАОУ ВПО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет», г. Белгород.