

УДК 332.82:351.863(470+571)

РЕАЛИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ КАК ФАКТОР ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЕМОГРАФИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ РОССИИ

Ермакова Э.Р., Мышкина Н.П.

*ФГБОУ ВПО «Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарева»,
Саранск, e-mail: eka-tsulaya@yandex.ru*

В данной статье исследуется проблема повышения эффективности проведения жилищной политики в контексте демографической безопасности России. Проведенный анализ реализации жилищной политики в стране позволил выявить факторы, сдерживающие её успешную реализацию. Авторами дана оценка обеспеченности жильем населения России и стоимости жилой недвижимости, на основе чего сделан вывод о ее низкой доступности для широких слоев населения. В связи с этим предложено внедрение такого механизма успешной реализации жилищной политики, как социальное арендное жилье, которое является разновидностью жилья эконом класса. При этом обозначены плюсы данной стратегии, определены условия, необходимые для решения названной проблемы. Вышеперечисленное, по мнению авторов, будет стимулировать рост уровня социальной удовлетворенности населения, что, в свою очередь, поспособствует снижению угроз демографической безопасности страны.

Ключевые слова: жилищная политика, ипотека, кредит, арендное жилье, демографическая безопасность

IMPLEMENTATION OF HOUSING POLICY AS A FACTOR OF DEMOGRAPHIC SECURITY OF RUSSIA

Ermakova E.R., Myshkina N.P.

*FHBO of higher education «Mordovia State University named by N.P. Ogarev»,
Saransk, e-mail: eka-tsulaya@yandex.ru*

This article concerns the problems of improving the effectiveness of housing policy in the context of demographic security of Russia. The analysis of the implementation of housing policy in the country has allowed to identify the factors that hamper its successful implementation. The authors assess the housing situation of Russia's population and real estate cost, on the basis of which the conclusion is made about its low availability to population. In this regard, the proposed introduction of such a mechanism for the successful implementation of housing policy as social rental housing, which is a variety of housing economy class. While the indicated advantages of this strategy, the conditions necessary for solving these problems. Above, according to the authors, would stimulate the level of social satisfaction of the population that, in turn, will contribute to the reduction of threats to demographic security of the country.

Keywords: housing policy, mortgage, loan, rental housing, demographic safety

Занимая первое место в мире по площади территории, Россия уже не первое десятилетие теряет свои позиции по доли населения в мире. Если в 1991 г. по численности населения РФ была на 6 месте, в 2015 г. – на 9-м месте, то к 2030 г. Россия, по оценкам специалистов, займет 10 место, а к 2050 г. – 15-е [6]. Сложившаяся ситуация при такой огромной территории создает угрозы национальной безопасности. Обеспечение демографической безопасности, как одной из составляющих национальной безопасности, непосредственно зависит от уровня жизни населения и социальной удовлетворенности в обществе. Демографический кризис, который переживает Россия, усугубляется проблемой низкого уровня жизни населения, повышение которого может способствовать снижению существующих угроз демографической безопасности. Одним из основных показателей уровня жизни населения является обеспеченность жильем и степень его благоустройства.

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя РФ на конец 2014 года, составляет 23,7 кв. м. К примеру, тот же показатель в США еще на конец 2013 г. составлял 66 кв. м, в Норвегии – 74,0 кв. м, в Германии 42,9 кв. м, в Китае 25 кв. м [6]. При этом 2,7% всего жилищного фонда страны относится к ветхому и аварийному. В 2014 г. всего лишь 5% семей из всех состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях и улучшении жилищных условий получили жилье [6].

Низкая обеспеченность жильем населения России обуславливается его недоступностью для среднестатистического россиянина.

Целью исследования является обоснование необходимости развития рынка арендного жилья как эффективный способ реализации жилищной политики в контексте обеспечения демографической безопасности России.

Материалы и методы исследования

Исследование опирается на данные официальной статистики, экспертные оценки и труды отечественных экономистов. В работе применяются следующие методы: анализа, синтеза, установления причинно-следственных связей, единства исторического и логического, сравнения, экономического моделирования.

Результаты исследования и их обсуждение

Жилищная проблема исключительно сложная, острая и дорогостоящая с точки зрения ее решения. Для россиян ее острота стала причиной начала реализации национального проекта «Доступное жилье 2020», в рамках которого государство стремится создать условия для приобретения гражданами в собственность квартиры или дома. Программа предполагает, что к 2020 году, то есть всего через 5 лет, ежегодный ввод жилья в России составит 140 млн м² в год. Однако и эксперты, и государственные чиновники сегодня признают, что эта проблема пока еще не нашла своего решения и возможности россиян приобретать жилье близки к нулевой отметке. Причины – высокие цены на жилье. Стоимость жилья для большинства россиян была и остается заоблачной. Так, среднемесячная зарплата по стране в 2013 году составляла 33 тыс. рублей, но при этом средняя стоимость 1 кв. м – 54 тыс. рублей, т.е., даже если представить что среднестатистический россиянин будет откладывать половину заработной платы на заветные метры, стандартную однокомнатную квартиру он сможет купить только через 8 лет [5].

Вместе с тем еще одной проблемой является отсутствие возможности россиянам воспользоваться ипотечным кредитованием. Так, банки готовы сегодня предоставить ипотечный кредит исходя из уровня доходов заемщика в размере, абсолютно недостаточном для оплаты стоимости квартиры. Кроме того, на сегодняшний день ипотечный кредит является очень дорогим (от 17% годовых) [4].

Поэтому приобретение, строительство и наем жилья с использованием рыночных механизмов на практике доступно лишь ограниченному кругу семей – семьям с высокими доходами.

Основными причинами низкого платежеспособного спроса на жилье являются недостаточная развитость институтов долгосрочного жилищного кредитования и ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное кредитование, на наш взгляд, не является эффективным методом решения жилищной проблемы, так как оно не способно в полной мере осуществить свою первоначальную цель – формирование рын-

ка доступного жилья и улучшение условий населения, а с другой стороны, стимулирование спроса на рынке недвижимости.

В нашей стране ипотека имеет такие неблагоприятные факторы, как дороговизна заемных средств, достаточно высокий процент; отсутствие необходимого опыта по страхованию рисков; незаинтересованность банковской системы в работе с населением; отсутствие опыта долгосрочного кредитования; высокая стоимость ссуд при низкой платежеспособности населения; необработанность государственными финансовыми и экономическими органами функционирования системы ипотечного жилищного кредитования; невысокий финансовый потенциал отечественных страховых, риэлтерских и оценочных компаний; юридические проблемы, охватывающие вопросы создания жилищно-инвестиционного законодательства, нормативно-правовой базы; отсутствие у населения устойчивых моделей сберегательного и кредитного поведения; проблема привлечения долгосрочных ресурсов в ипотечную жилищную систему.

Согласно законодательству, максимальные цены за кв. м жилья эконом класса в РФ устанавливаются ежеквартально. Норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2015 года составляет 35036 руб. В тоже время фактическая стоимость 1 кв. м жилья существенно отличается от нормативной и составляет по стране 54 тыс. руб. Что касается регионального различия, то в 2015 году сохраняется прежняя тенденция, когда стоимость квадратного метра жилья в Москве в 4–5 раз, а в Санкт-Петербурге в 2–3 раза дороже аналогичного жилья в провинциях РФ. Лишь только в 4 регионах РФ (Ямало-Ненецком автономном округе, Магаданской области, Ханты-Мансийском автономном округе и Тюменской области) на среднемесячную заработную плату можно приобрести более 1 кв. м недвижимости. В среднем по России на одну заработную плату граждане могут приобрести менее 1 кв. м (0,64 м²) недвижимости. Наименее доступна недвижимость для жителей Москвы (0,39 м²), Приморского края и Нижегородской области (по 0,42 м²). В первом полугодии 2015 г. падение доступности приобретения недвижимости отмечено в 17 субъектах РФ. Самое сильное снижение доступности покупки недвижимости зафиксировано в кавказских республиках [4].

В настоящее время для Республики Мордовия средний коэффициент доступности жилья равен 11,3, т.е. гражданину необходимо более 11 лет, для накопления средств

на покупку квартиры. К увеличению срока накопления денежных средств приводит и естественное увеличение семьи за счет рождения детей.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что широко применяемые в настоящее время механизмы реализации жилищной политики не способны в полной мере обеспечить население жильем. Поэтому для страны было бы целесообразно, на наш взгляд, внедрить такой механизм, как социальное арендное жилье, которое является разновидностью жилья эконом класса. Это позволит не только увеличить количество граждан, улучшивших свои жилищные условия, но и снизить затраты на приобретение жилья.

Арендным считается то жилье, в котором все жилые помещения предоставляются во временное владение или пользование на основании договоров и коммерческого найма [4].

В настоящее время аренда жилья может помочь решить жилищные проблемы тем гражданам, которые не могут позволить себе приобрести жилье в собственность, но могут улучшить свои жилищные условия путем заключения долгосрочного договора найма. Дело в том, что есть люди, которые не попадают под категорию малоимущих, а значит, не могут встать в очередь на жилье, не могут или не хотят претендовать на социальное жилье, но и не могут позволить себе покупку коммерческого жилья. Сегодня это средний класс России, а это – большая часть населения страны. Арендное жильё рассчитано именно на эту категорию людей.

Такое жильё может стать доступно всем категориям граждан: малоимущие будут получать арендное жилье с поддержкой государства, средний класс – пользоваться цивилизованной арендой, с возможностью покупки в рассрочку без процентов, а обеспеченные – приобретать в собственность коммерческое жилье на рыночных условиях.

Развитие рынка арендного жилья заключается в строительстве жилых домов, которые в дальнейшем будут сдаваться гражданам по договору долгосрочного найма. Разницу рыночной стоимости аренды и аренды по социальному найму люди будут использовать для накоплений на собственную квартиру без ущерба семейному бюджету, не переплачивая за съемную квартиру или ипотеку. В тяжелых экономических условиях это даст гражданам возможность цивилизованной долгосрочной аренды жилья посильной уровню их доходов. Так, например, арендное жилье может решить проблему жилья молодым семьям, позволит предоставлять жилье лицам, утратившим

его в результате стихийных бедствий и техногенных катастроф, и другим категориям граждан, поддержка которых является приоритетом государственной политики.

Семья сможет арендовать квартиру неограниченное количество лет. Стоимость аренды не будет зависеть от инфляции. Такое жилье рассматривается как «промежуточное» до покупки собственной квартиры или строительства дома, т.е. «доступное» жильё станет действительно доступным не только за счёт жилищного кредитования, но и выгодной аренды. Кроме этого, арендное жилье может оказаться инструментом привлечения в регионы квалифицированных специалистов, способом сокращения очередей на улучшение жилищных условий.

Появление арендного жилья способно благотворно повлиять на рынок арендного жилья в целом, выведя его из «тени». Однако заметим, что на данный момент доступного арендного цивилизованного жилья на условиях, которые соответствуют потребностям и возможностям населения не существует. Поэтому появление на рынке «социальной аренды» повлечет, на наш взгляд, стабилизацию и даже снижение цен на арендное жилье в целом.

В современных условиях государство больше, чем бизнес, заинтересовано в развитии рынка арендного жилья. В связи с этим оно может формировать различные формы государственно-частного партнерства в этой сфере. Благодаря такому партнерству у государства появится дополнительная возможность реализовать социально-жилищные программы за счет государственных конкурсов на строительство и эксплуатацию арендного жилья для сдачи его на определенный период в социальный найм.

Строительство таких домов должно вестись под конкретного потребителя и возможно только при активном участии крупных организаций, заинтересованных в улучшении жилищных условий своих работников, а также государственных органов, министерств и ведомств. Инвестором строительства выступит как сам застройщик, так и другие заинтересованные в строительстве арендного жилья организации. Себестоимость строительства арендных жилых домов и, как следствие, стоимость аренды такого жилья зависит от исходных данных, в том числе, на каких условиях будет предоставляться земельный участок застройщику, будет ли участвовать бюджет в финансировании строительства сетей под данным участком.

Заметим, что рыночная модель цивилизованной аренды жилья способна приносить прибыль и при этом обеспечивать

высокую надежность вложенных средств инвесторов. Даже если каждая пятая семья со средними доходами изъявит желание решить жилищный вопрос, регион получит платежеспособный заказ на значительный рынок социального арендного жилья. Изменение же экономических условий позволит привлечь в этот сегмент экономики инвестиционный капитал, в том числе на условиях государственно-частного партнерства. Поэтому для создания полноценного рынка арендного жилья необходимо изменить федеральную политику. Эти изменения должны быть направлены, с одной стороны, на стимулирование бизнеса, осуществляющего строительство и эксплуатацию доходных домов, а с другой – на поддержание арендаторов, жителей этих домов.

В настоящий момент в некоторых регионах России проходит ряд мероприятий по развитию рынка арендного жилья. Положительным примером может послужить реализации программы «Арендное жилье» в Республике Мордовия, в которой прорабатываются вопросы, позволяющие решить жилищную проблему граждан старше 35 лет, не попавших ни в одну из реализуемых программ обеспечения жильем льготных категорий.

Таким образом, все вышесказанное позволяет сделать вывод, что решение жилищной проблемы заключено не только в приобретении собственности, но и цивилизованной аренде жилья, которая, параллельно с кредитованием, выгодно для человека решает его жилищную проблему и будет способствовать положительной демографической динамике населения.

Выводы

Одним из факторов снижения угроз демографической безопасности страны является успешная реализация жилищной политики государства, которая должна быть нацелена на повышение доступности жилья для всех слоев населения. Для этого видится необходимой реализация следующих мероприятий:

– стимулирование долгосрочного ипотечного кредитования;

- развитие рынка арендного жилья;
- внедрение механизма государственно-частного партнерства в сферу арендного социального жилья;
- использование возможности выкупа арендованного жилья;
- субсидирование аренды жилья малоимущими семьями.

Список литературы

1. Бирюков В.А. Опыт решения жилищной проблемы в развитых странах // Уровень жизни населения регионов России. – 2010. – № 10. – С. 58–68.
2. Встройте аренду в экономику // Эксперт № 48 (781) 5–11 декабря 2011 года. – С. 39–47.
3. Гаттунен Н.А. Участие государства в решении жилищной проблемы в России // Финансы и кредит. – 2013. – № 19. – С. 68–77.
4. Информационное агентство «РосБизнесКонсалтинг» [Электронный ресурс] – Режим доступа [http:// www.rbc.ru](http://www.rbc.ru) (дата обращения: 10.10.2015).
5. Мышкина Н.П. Формирование рынка арендного жилья как способ решения жилищной проблемы в Республике Мордовия // Контентус. – 2014. – № 10 (27) – [Электронный ресурс] – Режим доступа – http://www.kontentus.ru/content/uploads/2014/10_Мышкина.pdf (дата обращения 10.10.2015).
6. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] – Режим доступа – <http://www.gks.ru> (дата обращения: 10.10.2015).
7. Юхнёва Е.Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. – М.: ЗАО Центрполиграф, 2008. – 362 с.

References

1. Birjukov V.A. Opyt reshenija zhilishhnoj problemy v razvityh stranah // Uroven zhizni naselenija regionov Rossii. 2010. no. 10. pp. 58–68.
2. Vstrojte arendu v jekonomiku // Jekspert no. 48 (781) 5–11 dekabnja 2011 goda. pp. 39–47.
3. Gattunen N.A. Uchastie gosudarstva v reshenii zhilishhnoj problemy v Rossii // Finansy i kredit. 2013. no. 19. pp. 68–77.
4. Informacionnoe agentstvo «RosBiznesKonsalting» [Jelektronnyj resurs] Rezhim dos-tupa [http:// www.rbc.ru](http://www.rbc.ru) (data obrashhenija: 10.10.2015).
5. Myshkina N.P. Formirovanie rynka arendnogo zhilja kak sposob reshenija zhilishhnoj problemy v Respublike Mordovija // Kontentus. 2014. no. 10 (27) [Jelektronnyj re-surs] Rezhim dostupa [http:// www.kontentus.ru/content/uploads/2014/10_Myshkina.pdf](http://www.kontentus.ru/content/uploads/2014/10_Myshkina.pdf) (data obrashhenija 10.10.2015).
6. Federalnaja sluzhba gosudarstvennoj statistiki [Jelektronnyj resurs] Rezhim dostu-pa [http:// www.gks.ru](http://www.gks.ru) (data obrashhenija: 10.10.2015).
7. Juhnjova E.D. Peterburgskie dohodnye doma. Oчерки iz istorii byta. M.: ZAO Centrpo-ligraf, 2008. 362 p.