УДК 332.8

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ – ОСНОВА ОБЕСПЕЧЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ СТАБИЛЬНОСТИ В РЕГИОНЕ

### Гнездилов Е.А., Маннапова А.Н.

ФГАОУ «Дальневосточный федеральный университет», Владивосток, e-mail: ieu-festu@mail.ru

Рассмотрены новые аспекты социальной значимости жилья в жизни человека во взаимосвязи с его правом на социально-экономическое благополучие и реальным состоянием обеспеченности жильем и его доступности для населения в Российской Федерации и главным образом на Дальнем Востоке РФ. Обозначена роль общепризнанных международных организаций в формировании национальных требований и стандартов по обеспеченности жильем граждан всех стран. Указана необходимость и обязанность государств участников международных соглашений привести свои законодательства в области жилищной политики и практики ее реализации в соответствие с принятыми на себя международными правовыми обязательствами. Выполнен анализ фактически достигнутых показателей обеспеченности жителей России в сопоставлении с аналогичными показателями ряда европейских стран и определен необходимый объем ввода жилья в РФ для соответствия рекомендованным стандартам ООН. Сделан вывод, что практически все население страны нуждается в улучшении жилищных условий. Подробно проанализированы жилищные проблемы населения на Дальнем Востоке: недостаточная обеспеченность, высокие цены на рынке жилья, снизившиеся доходы населения и, как следствие – недоступность нового жилья для местного населения и переселенцев. Эти факторы обоснованы как основные, вызывающие отток жителей Дальнего Востока в центральные районы России. Даны предложения и названы направления решения проблемы обеспечения жильем населения Дальнего Востока с целью сохранения стабильности в этом регионе.

Ключевые слова: социальная стабильность, качество жизни, строительство жилья, доходы населения, доступность жилья, жилищная обеспеченность, Дальний Восток

# HOUSING CONSTRUCTION AS THE BASIS OF SECURITY SOCIAL STABILITY IN THE REGION

# Gnezdilov E.A., Mannapova A.N.

Far Eastern Federal University, Vladivostok, e-mail: ieu-festu@mail.ru

The reviewed new aspects socially and economic problems, today construction of housing is a guarantor of ensuring social stability in the region. The role of the recognized in international organizations in building national standards for providing housing for citizens of all countries is explained. The article summarizies the obligations of countries participating in the international agreements to change their laws related to housing policies in line with the duties required from them by the international legal regime. Today the prime cost of housing stock is inadequately overestimated and at the same time the income of the population remains rather low. Because of it, we have considered questions of the social importance of housing in human life in interrelation with his right to social and economic wellbeing and a real condition of security with housing and its availability to the population in the Russian Federation and, mainly in the Far East of the Russian Federation. Actually reached indicators on one resident of Russia are given in comparison to similar indicators of a number of the European countries and the necessary volume of input of housing in the Russian Federation for compliance to the recommended standards of the UN is determined. The conclusion is drawn that practically all population of the country needs improvement of living conditions. Housing problems of the population in the Far East are in detail considered: insufficient security, high prices in the housing market, the decreased income of the population and, as a result - inaccessibility of new housing to local population and immigrants. These factors are proved as the main, causing outflow of residents of the Far East to the central regions of Russia. Offers are given and the directions of a solution of the problem of provision of housing for the population of the Far East for the purpose of maintaining stability in this region are called.

Keywords: social stability, quality of life, housing construction, population incomes, housing affordability, housing security, Far East

В настоящее время жилая недвижимость играет важнейшую роль в формировании и развитии социального и экономического капитала России. При этом состояние отечественного рынка жилья оказывает существенное влияние на уровень жизни и стабильность населения страны и на экономику ее регионов. На протяжении длительного времени одним из самых острых вопросов в социальной политике РФ остается нерешенная проблема обеспечения граждан доступным жильем, отвечающим современным требованиям и существующим нормативам.

Социальная стабильность в обществе представляет собой базовое условие всестороннего поступательного развития государства и всех его территориально-административных образований. Цель настоящего исследования состоит в выявлении причин миграционного оттока населения из малозаселенных регионов Дальнего Востока и поиске путей снижения этого оттока за счет улучшения здесь жизненных, главным образом жилищных, условий дальневосточников. Материалами статьи послужили многолетние исследования авторов в обла-

сти жилищной политики на Дальнем Востоке, основанные на статистических методах анализа данных региональных и федеральных органов статистики и личных обследованиях жилищного фонда региона.

Социальная стабильность обеспечивается наличием высокого качества жизни людей, которое целиком зависит от полного удовлетворения их потребностей в период активной деятельности. И главными из этих потребностей, определенных «пирамидой Маслоу», являются потребности безопасности, физиологические и социальные [1]. И основным условием их удовлетворения, бесспорно, может быть обязательное наличие «надлежащего жилья», как сказано в принятой 3-14 июня 1992 г. Конвенции ООН по окружающей среде и развитию, где прямо зафиксировано, что обеспечение безопасным и отвечающим требованиям жильем имеет исключительно важное значение для физического, психологического и социально-экономического благополучия человека и должно быть основополагающей частью деятельности на национальном и международном уровнях. Право на надлежащее жилье является одним из основных прав человека, закрепленных во Всеобщей декларации прав человека и международных пактах об экономических, социальных и культурных правах (глава 7, раздел 1 Конвенции ООН).

Этими документами возлагается ответственность на правительства государств, принявших участие в их разработке и ратификации, в том числе Россия, за приятие действенных мер по обеспечению всех граждан страны жильем, соответствующим международным стандартам, рекомендованным ООН и ЮНЕСКО. Государства-участники должны привести свои законодательства в области жилищной политики и практики ее реализации в соответствие с международными правовыми обязательствами.

Жилище для человека является важнейшим, жизненно необходимым социальным благом, его безопасным пристанищем, средой обитания и существования не только самого его владельца, но и его семьи. Бездомный человек, как известно, не создаёт семью и находится в состоянии социальной неустроенности и нестабильности. Давно установлена тесная взаимосвязь повышенной заболеваемости и смертности населения с плохими жилищными условиями.

В обществе, где жилищная проблема не решается или решается недостаточно быстро, что в полной мере относится к современной России, она представляется не просто своевременной, а относится к разряду наиболее острых и актуальных проблем, вызывающих интерес широкой общественности, не исключая науку как формы общественного сознания, причём не только блока социальных, гуманитарных, но и технических наук.

По официальным данным в настоящее время 61% российских семей нуждаются в улучшении жилищных условий. Общая потребность населения России в жилье, согласно рекомендованным ООН международным стандартам качества жилья не менее 30 кв.м общей площади на каждого жителя, составляет 4569 млн кв.м. Чтобы удовлетворить ее, жилищный фонд страны надо увеличить практически в 1,4 раза (рис. 1) При этом жилищные условия огромного числа жителей городов и сел Российской Федерации не соответствуют и этой социальной норме. Примерно 65% российских граждан живут в условиях, противоречащих международным стандартам качества жилья, то есть имеют менее 6 м<sup>2</sup> на человека. И только лишь 12–16% российских семей {в зависимости от региона в состоянии приобрести жилье самостоятельно или с помощью заемных средств (табл. 1).

То есть ситуация с решением жилищной проблемы выглядит удручающе. На рис. 1 приведены фактически достигнутые показатели обеспеченности жильем населения ряда стран [3]. Удовлетворению потенциального спроса на жилье препятствуют низкие объемы жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования. Анализ цен на жилье в России свидетельствует об устойчивой тенденции их роста.

**Таблица 1** Наличие жилищного фонда и обеспеченность жильем в РФ на конец указанного года [2]

Весь жилищный фонд	1992	1995	2000	2005	2007	2008	2010	2014	2017
по годам									
всего, млн м <sup>2</sup>	2492	2645	2787	2955	3060	3116	3231	3473	3724
в среднем	16,8	18,0	19,2	20,8	21,5	22,0	22,6	23,7	25,2
на одного жителя $^{2}$ , м $^{2}$									

Жилищная обеспеченность, кв.м/чел.

#### 80 70 60 50 40 30 20 28 30 Жилищная обеспеченность, кв.м/чел. **Tephatita** Managha III Beitta Hugepi ABCIPHA **DPartitus** OHHIMA Betonna CHOREHHA CHORACHA Belliko IIIBELLIA Bentpha VEXIM Jarana

Рис. 1. Фактически достигнутые показатели жилищной обеспеченности

Для рынка г. Владивостока и Приморского края в целом характерна экономическая ситуация, идентичная рынкам страны в целом, то есть смена значительных темпов прироста в стоимости 1 кв.м жилой недвижимости до 2008 г. на значительное обрушение, которое продлилось вплоть до 2011 г. по причине мирового экономического кризиса. На данный момент наблюдается стабильный подъем среднерыночных цен на 1 кв.м элитной жилой недвижимости. В начале 2000-х гг. рост доходов населения превышал рост стоимости жилья, но с 2006 г. удорожание стоимости жилья привело к обратной тенденции.

На рис. 2 показана тенденция изменения средних цен на рынке элитной жилой недвижимости в г. Владивостоке [4]:

Анализ динамики изменения средних цен на первичном рынке г. Владивостока и средних цен элитного жилья показал, что в 2007 г. процент превышения цен для элитного жилья над средними рыночными ценами составлял 54%, затем в 2008 г. по причине кризиса этот процент составлял только 14%, а в 2010 г. – 19%. В последующие годы процент превышения достиг докризисного уровня и в 2017г. составлял уже 56%. Прогноз показывает, что такая тенденция ожидается и далее. На рис. 3 показана сравнительная характеристика стоимости жилья в 2007-2017 гг. На сегодняшний день ситуация на рынке жилой недвижимости очень близка к стагнации. Общее количество сделок по жилью в Приморье с начала этого года заметно упало. Зато доля ипотечных кредитов в них значительно выросла, и они проходят по 80% сделок. По деньгам ипотечные кредиты доходят до 40% наличной массы, обслуживающей эти сделки. Это говорит о том, что платежеспособный спрос сильно просел [4].

Из проведенного выше анализа недвижимости г. Владивостока видно, что цены на жилье с каждым годом постепенно поднимаются и спрос на жилье с каждым годом возрастает. Ситуация со стагнацией рынка в последние два года может продлиться еще год-полтора. Но далее спрос на жилье вновь возрастет. Особо остро в Приморском крае, как и на всем Дальнем Востоке, стоит проблема жилья эконом-класса. Данная ниша жилья с ценами 30–35 тыс. руб. за квадратный метр по-прежнему остается невостребованной строительными компаниями, поскольку прибыль застройщиков – минимальна. Именно поэтому они строят в основном дорогое жилье. Квартиры площадью 55-60 кв. м даже при нынешних ценах не может себе позволить большинство нуждающихся в них. Кроме того, потребителям это жилье необходимо с отделкой и с гарантией наличия социальной инфраструктуры рядом с домом [5].

Объемы строительства в Приморском крае пока не позволяют решить проблемы дефицита жилья и восполнения износа старого жилого фонда. Именно поэтому у продавцов жилья есть возможность продажи квартир по завышенным ценам. Однако для большей части жителей региона, располагающих даже средними доходами, они так и остаются недоступны. Именно в этом кроется основная причина потока экономических беженцев с Дальнего Востока в центр России. Низкие зарплаты на Дальнем Востоке, а также самые высокие цены вынуждают людей переселяться отсюда целыми семьями в более благополучные, хотя бы по одному из этих показателей, центральные и южные регионы страны. Цена квадратного метра жилья в новостройках г. Владивостока на 30.04.2018 была 90 399 руб. и продолжила рост в последующие месяцы (табл. 2).

# Стоимость на первичном рынке элитного жилья, руб. за кв.м

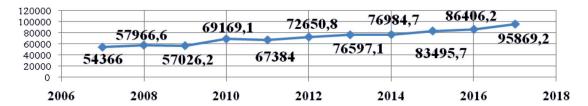


Рис. 2. Стоимость элитного жилья на рынке г. Владивостока

# Сравнительная характеристика стоимостей квартир элитного класса и среднерыночных цен на жилье г.Владивостока

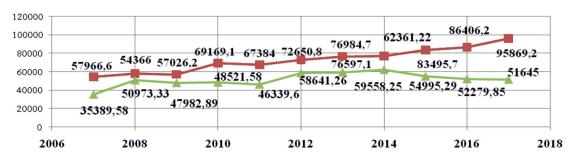


Рис. 3. Сравнительная характеристика стоимости 1 кв. м жилья

**Таблица 2** Средняя цена квартир в новостройках Владивостока за 1 кв. м,  $30.04\ 2018\ \Gamma$ . [5]

Количество комнат	Средняя цена			
однокомнатные квартиры	75 000 руб/м <sup>2</sup>	1 210 \$/м²		
двухкомнатные квартиры	86 339 руб/м²	1 393 \$/m²		
трёхкомнатные квартиры	95 000 руб/м²	1 532 \$/m <sup>2</sup>		
многокомнатные квартиры	105 255 руб/м²	1 698 \$/m²		

Примечание. \*Вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 кв. м для различного количества комнат во Владивостоке на первичном рынке недвижимости.

Несмотря на, казалось бы, принимаемые правительством меры по улучшению на Дальнем Востоке демографической ситуации, которые, по нашему мнению, не носят, к сожалению, действенный и системный характер, учитывающий опыт переселенческой политики прошедших десятилетий и даже столетия, отток жителей из региона продолжается. За 25 лет его покинули почти 20% населения, в основном из-за низких доходов и отсутствия хорошего доступного жилья. А его доступность и качество жизни напрямую зависят от доходов семьи и социальной инфраструктуры региона. Не решив этих вопросов, нельзя строить серьезные

планы на развитие территории и на снижение оттока населения из региона. Но даже сегодня, в условиях принятых федеральных программ развития Дальнего Востока, путем создания территорий опережающего развития (ТОР), производственных зон Свободного порта Владивостока и привлечения для функционирования новых предприятий 100 тысяч новых работников, никто из руководителей этих проектов и региона не отвечает на простой вопрос: «а где они будут жить?» А ведь для них нужно 2,5–3,0 млн кв.м жилья. Для справки: за весь 2017 г. в Приморье сдано 418 тыс. кв.м готового жилья.

Нельзя не сказать о возможности приобретения жилья с помощью ипотеки. В последнее время все чаще звучат разговоры о том, что ипотека стала доступнее. Например, об этом говорится в отчете Национального бюро кредитных историй (НБКИ). А размер рекомендованного семейного дохода — то есть суммы, при которой семья безболезненно может взять ипотеку, — упал. В первом полугодии 2016 г. он составил 73,2 тыс. руб., а годом ранее — 74,4 тыс. руб., то есть на 1,6% больше.

Правда, в отчете также указано, что жителям некоторых регионов взять ипотеку за последний год стало намного труднее. В частности, в Приморском крае [6]:

- средний заработок семьи 74 116 руб.;
  манимальная стоимость 1 м² 68/63 руб.;
- минимальная стоимость 1 м $^2$  68463 руб.;
- условная площадь квартиры 44 м<sup>2</sup>;
- необходимый кредит 2 299811 руб.;
- ежемесячный взнос 29 068 руб.;
- не хватает дохода 22 777 руб.

«Ипотека абсолютно недоступна для большинства россиян», — соглашается с результатами исследования РБК заведующий центром анализа социальных программ и рисков Института социальной политики НИУ ВШЭ Сергей Смирнов. Он объясняет это снижением реальных доходов, которое невозможно скомпенсировать за счет снижения ставки. «Даже если снизить ставку по ипотеке на 2–3 %, это будет каплей в море, потому что по сравнению с 2014 г. реальные доходы населения упали на 15 %» [7].

Исследования авторов показали, что в Приморском крае ипотека доступна только 15% жителей. Для решения демографических и социальных проблем, а также для развития экономики в целом необходимо резко увеличивать объемы жилищного строительства в Дальневосточном регионе, что безусловно способствовало бы созданию в нем социальной стабильности. Однако объемы строительства жилья в Приморье за последние три года снижаются, как и в целом по России. Наиболее крупное сокращение продемонстрировал сегмент индивидуального жилищного строительства.

По данным Росстата по итогам трех месяцев 2018 г. в ТОП-10 регионов по объему ввода жилья вошли главным образом центральные регионы страны. Но ни одного Дальневосточного субъекта РФ в этом списке, к сожалению, нет, что свидетельствует о недооценке значимости фактора жилья в программах стабилизации и закрепления населения на Дальнем Востоке. За 2017 г. на всем Дальнем Востоке было введено в эксплуатацию 1970 тыс. кв. м жилья, что

в 2 раза меньше, чем в одной Московской области, где фактически достигнутая обеспеченность проживающего здесь населения больше, чем, например, в Приморском крае: 24 кв.м/чел. против 22.4 кв.м в Приморье. При этом следует отметить, что доля жилья, вводимого государственными организациями и предприятиями на Дальнем Востоке, за последние 10 лет снизилась почти на треть.

Ожидавшийся расчет на иностранных и отечественных частных инвесторов также не оправдал ожиданий. Жилищное строительство не является приоритетным объектом инвестиционной деятельности зарубежных партнеров. Основной тенденцией на рынке жилищного строительства в последние годы является рост негосударственных инвестиций. Но из-за снижения доходов населения в эти же годы упал объем индивидуального строительства, что тоже сказалось на общем снижении ввода жилья в регионе.

Результаты исследования подтверждают мнение авторов о нереальности выполнения программ переселения трудоспособного населения на Дальний Восток и даже сокращении его оттока до времени, пока не будет решена проблема повышения реальных доходов населения и, следовательно, повышения доступности жилья. Предложение авторов состоит в том, что это возможно сделать только за счет принятия и быстрой реализации отдельной программы строительства в Дальневосточном регионе государственного жилья, подобно тому, как это было сделано в Советском Союзе в 1960-е гг. Возможно, с последующим выкупом квартир по льготным ценам как для постоянно проживающего в регионе населения, так и дополнительными стимулирующими к переселению льготами.

Обсуждение результатов выполненного исследования и предложения авторов нашли одобрение на региональных научнопрактических конференциях.

В заключение следует констатировать, что жилищная проблема (социальная по своей сути) является важнейшим фактором обеспечения внутренней стабильности и безопасности населения, а значит, и государства. Отсутствие должного к ней внимания, а тем более ее недооценка властью, наносит непоправимый ущерб социально-экономическому развитию Дальневосточного региона. В результате исследования было обосновано, что для большинства проживающих людей на Дальнем Востоке, не имеющих своего хорошего жилья, не представляется возможным его приобретение в близкой перспективе в силу низких

доходов населения, и решение проблемы видится только в дополнительных мерах государственной поддержки населения региона путем повышения жилищной обеспеченности.

### Список литературы

- 1. Афанасьев В.Е. Компас для мышления. М.: СОЛОН-Пресс, 2018. 184 с.
- 2. Суринов А.Е., Бугакова Н.С., Гохберг Л.М., Григорьев Л.М. Россия в цифрах // Федеральная служба государственной статистики. 2018 [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/free\_doc/rusfig/rus18.pdf (дата обращения: 22.09.2018).
- 3. Тагиров В.Е. Обеспеченность населения жильем в России и некоторых других странах мира [Электронный

- pecypc]. URL: https://www.rusfact.ru/node/28 (дата обращения: 22.09.2018).
- 4. Тимафеев Е.Н. Анализ рынка недвижимости в городе Владивосток // Инструмент риелтора. 2018 [Электронный ресурс]. URL: https://www.rlt24.com/prices/vladivostok (дата обращения: 22.09.2018).
- 5. Чуганов М.Г. Анализ первичного рынка // Советы риелтора. 2018 [Электронный ресурс]. URL: https://www.abrealty.ru/pervichnaja (дата обращения: 22.09.2018).
- 6. Киселев Н.И. Ипотека в Приморье. 2018 [Электронный ресурс]. URL: https://ipoteka-v-sberbanke/procentnye-stavki (дата обращения: 22.09.2018).
- 7. Меледин П.О. Ипотека абсолютно недоступна для большинства россиян. 2017 [Электронный ресурс]. URL: https:// rbc.ru/money1/22/08/2016/57b8fc6e9a794 (дата обращения: 22.09.2018).