

Зацарина Ю.В., Блеч А.В., Овчинникова И.П.
Оренбургский государственный университет, Оренбург
E-mail: zaczarina56@mail.ru ; Nastya_blech@mail.ru ; irina290980@gmail.com

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ И РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ КАК ЭЛЕМЕНТ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ ДЛЯ СБАЛАНСИРОВАННОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА (НА ПРИМЕРЕ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ)

Рассмотрены процесс проведения на региональном уровне государственной политики в области жилищного строительства и обеспечения основной массы населения доступным жильем, нормативно-правовое регулирование жилищной сферы региона, механизмы участия регионального правительства в решении жилищных вопросов.

Проведены исследования в области реализации действующих жилищных программ федерального и регионального уровней. Выявлены следующие особенности реализации региональных жилищных программ и национальных проектов на примере Оренбургской области:

- регион участвует в реализации социально значимых национальных проектов и жилищных программ, направленных на увеличение объемов жилищного строительства;
- основной объем бюджетных средств направляется на выполнение мероприятий по поддержке строительной отрасли региона и реструктуризацию ипотечных кредитов.

Проанализированы основные направления региональной жилищной политики и система ипотечного кредитования населения Оренбургской области. Основными препятствиями развитию жилищной политики, являются:

- неэффективное использование свободного земельного фонда;
- высокая стоимость приобретения жилья для основной массы населения;
- сложный механизм ипотечного кредитования;
- существование преимущественно рынка «коммерческого» жилья;
- необходимость модернизации коммунальной инфраструктуры;
- нестабильность и регулярное повышение коммунальных тарифов;
- неразвитая система страхования жилья.

По результатам исследования для эффективного развития жилищной политики в Оренбургской области в современных условиях предложено:

- проводить систематический мониторинг выполнения жилищных программ;
- разработать план развития территории Оренбургской области и программу развития инфраструктуры территориальных единиц, входящих в ее состав;
- эффективно использовать фонд свободных земель путем передачи их на льготных условиях под строительство домов, предназначенных для сдачи на условиях социального найма;
- обеспечить стабильность коммунальных тарифов и надбавок на услуги коммунального комплекса;
- ввести программу обязательного страхования жилья.

Ключевые слова: жилищная политика, проблемы, региональные жилищные программы, перспективы развития жилищной политики.

На современном этапе политического развития России особенную актуальность приобретает проблема развития жилищной политики регионов.

Законодательное регулирование жилищной политики на региональном уровне, так же как и на федеральном уровне, претерпевает существенные изменения. Систематически выносятся на обсуждение и рассмотрение регионального Правительства проекты законодательных актов, регулирующих жилищные правоотношения.

Существует прямая зависимость развития направлений региональной жилищной политики от федеральной, поэтому основные направления развития федеральной жилищной

политики приобретают законченный вид уже на региональном уровне [1].

Целью исследования проблемы развития региональной жилищной политики является повышение эффективности реализации жилищных программ и национальных проектов.

Для достижения указанной цели в ходе исследования поставлены следующие задачи:

- проанализировать механизм реализации жилищной политики на территории Оренбургской области;
- разработать конкретные предложения по эффективному развитию жилищной политики региона.

Развитие рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания

жителям региона – главная цель региональной жилищной политики [2].

Для достижения указанной цели, региональное правительство ставит перед собой решение ряда задач [3], основными из которых являются:

– исполнение государством законодательно установленных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, отнесенных к льготным категориям;

– создание рынка доступного жилья экономкласса, соответствующего современным требованиям экологически чистых технологий и материалов;

– совершенствование финансово-кредитных институтов рынка жилья;

– увеличение объемов и стимулирование развития жилищного строительства;

– формирование рынка наемного жилья;

– повышение качества жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры;

– обустройство территорий путем строительства объектов инженерной и социальной инфраструктуры;

– внедрение новых технологий жилищного строительства.

В связи со сложившимся кризисом в 2015 году и, соответственно, снижением уровня реальных доходов населения, ресурсное обеспечение региональной жилищной политики стало более сбалансированным. В частности, основной объем бюджетных средств был направлен на выполнение мероприятий по поддержке строительной отрасли и реструктуризацию ипотечных кредитов [4,5].

В условиях существующего финансового кризиса важное значение приобретает система организации контроля за ходом реализации различных жилищных программ.

В рамках реализации жилищной политики по Оренбургской области, во исполнение указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [6], в соответствии с Федеральной целевой программой «Жилище» [7], в Оренбургской области утверждены:

– государственная программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Оренбургской области в 2014–2020 годах»;

– областные целевые программы: «Обеспечение жильем молодых семей в Оренбургской области на 2011–2015 годы», «Социальное развитие села»;

– Закон Оренбургской области от 22.09.2011 г. № 413/90-V-ОЗ «О бесплатном предоставлении на территории Оренбургской области земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей»;

– постановление Правительства Оренбургской области № 842-П «Об утверждении порядка осуществления государственного жилищного надзора на территории Оренбургской области»;

– постановление администрации города Оренбурга от 08.02.2011 г. № 619-п «Об утверждении Положения «О порядке предоставления жилых помещений гражданам, выселяемым из непригодных для проживания жилых помещений и многоквартирных аварийных домов жилищного фонда, находящегося на территории муниципального образования город Оренбург».

Правительство Оренбургской области уделяет особое внимание реализации социально значимого приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Контрольные параметры приоритетного национального проекта были утверждены на заседании Совета при Губернаторе Оренбургской области по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике в начале 2015 года. В результате, на финансирование проекта в 2015 году было направлено 4 млрд. рублей», в том числе:

– из областного бюджета – 2 млрд. 419 млн. рублей;

– из федерального бюджета – 1 млрд. 224 млн. рублей;

– 364 млн. рублей – из бюджетов муниципальных образований. За шесть месяцев 2015 года по Оренбургской области за счет средств различных источников было введено в эксплуатацию 467,9 тысячи кв. метров жилья, что составляет 112,4% к уровню соответствующего периода 2014 года и 45,9% годового планового показателя в объеме 1 млн. 200 тыс. кв.м.» [8,9], Несмотря на все финансово-экономические сложности, жилищная политика Оренбургской области направлена по пути увеличения объемов жилищного строительства».

Рост объемов ввода жилья в области значительно превышает показатели по России. За последние 5 лет объем увеличился с 587 до 1152 тысяч кв. метров – почти в 2 раза (в Российской Федерации – на 39%, в Приволжском федеральном округе – на 35%). Ввод в действие жилых домов в регионах Приволжского федерального округа в процентах за период январь-ноябрь 2015 г. к соответствующему периоду 2014 года приведен на рисунке 1.

По показателю ввода жилья на душу населения Оренбургская область вышла на средний уровень по Российской Федерации и Приволжскому федеральному округу – 0,56–0,57 кв. м.

Областной ввод жилья по доле в Приволжском федеральном округе сопоставим с долей населения Оренбургской области в численности жителей округа (6,8% и 6,7%, соответственно). Рейтинги Оренбургской области по вводу жилья в 2015 г. по отношению к 2014 г. представлены в таблице 1.

Одно из важных направлений работы в 2015 году – участие Оренбургской области в федеральной программе «Жилье для россий-

ской семьи», в рамках которой до 1 июля 2017 года планируется строительство 100 тысяч кв. метров жилья экономического класса по цене до 35 тыс. рублей за 1 кв. метр [10].

Помимо строительства нового жилья областное правительство также предпринимает меры по модернизации объектов коммунальной инфраструктуры, по переселению людей из аварийных домов и ветхого жилья [11]. За счет средств областного фонда реформирования жилищно-коммунального хозяйства в январе – июне 2015 года в Оренбургской области завершены работы по капитальному ремонту 30 многоквартирных домов, в результате чего более 4 тысяч человек улучшили свои жилищные условия.

При этом ввод жилья, капитальный ремонт многоквартирных жилых домов в городах и районах Оренбургской области осуществлялся равномерно, благодаря совместной работе областных органов исполнительной власти, муниципалитетов, заинтересованных организаций и ведомств.

Приоритетной задачей Правительства России и Оренбургской области в сфере повышения

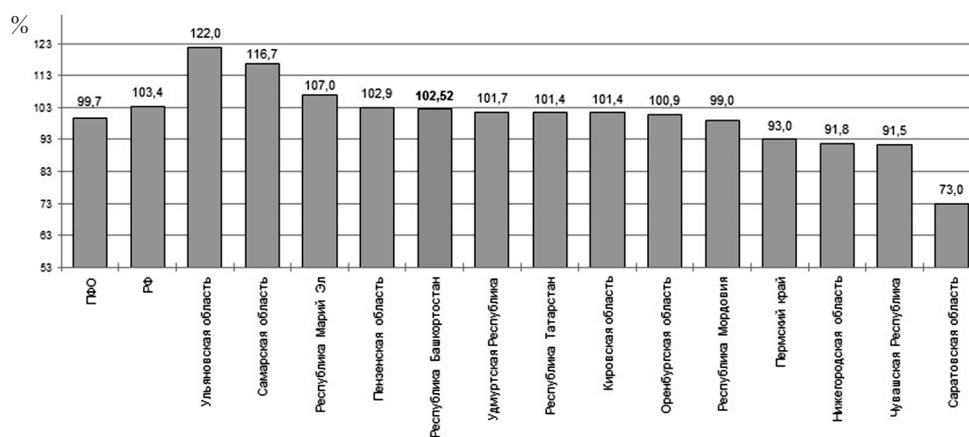


Рисунок 1. Ввод в действие жилых домов (%) в регионах Приволжского федерального округа за период январь-ноябрь 2015 года к периоду январь-ноябрь 2014 года.

Таблица 1. Рейтинги ввода жилья в Оренбургской области в 2014, 2015 гг.

Наименование показателя	Место по ПФО (из 14 субъектов)	Место по России (из 83 субъектов)
Ввод жилья всего	6	20
Ввод жилья населением	6	19
Темп ввода по отношению 2014 году	1	8
Темп ввода жилья населением по отношению 2014 году	2	24

доступности жилья является развитие ипотечного кредитования граждан.

За 8 месяцев 2015 года на территории Оренбургской области было выдано около 7 тысяч кредитов. Падение по сравнению с аналогичным периодом прошлого 2014 года произошло на 31%. Сумма выдачи кредитов составила около 9,5 млрд. рублей, что ниже показателя прошлого 2014 года почти на 32%. Если учесть, что во втором квартале 2015 года снижение объема выдачи составляло почти 40%, то можно говорить о росте выдачи ипотеки, в том числе и за счет снижения ставок» [12].

Средний размер взятого кредита равен 1,36 млн. рублей, что выше показателя первого квартала 2015 г. на 15 тысяч рублей, но все еще ниже показателя прошлого 2014 года на 30 тысяч рублей [13].

Проанализировав основные показатели развития рынка ипотеки за 8 месяцев 2015 года можно выделить следующие положительные черты:

1. Разрыв между данными количества и объема выданных кредитов 2014 и 2015 годов постепенно сокращается, показатели к III кварталу улучшились по сравнению с показателями II квартала.

2. Несмотря на то, что средневзвешенная ставка на сегодняшний день самая высокая за последние 5 лет, объем выдаваемых кредитов, как и средний размер выданного кредита, выше, чем в 2012 году. Хотя количество вновь выданных кредитов существенно ниже, чем в предыдущие годы.

3. Средний срок, на который берут кредиты, также снизился на 4,4% в сравнении с аналогичным периодом 2014 года с 198,2 до 189,4 месяцев, то есть люди не готовы брать долгосрочные обязательства, оформляя кредит на

максимально короткий срок, и в последующем стараются погасить его досрочно.

Тем не менее, существенного рывка в показателях не произошло, а значит, дальнейшего роста рынка только за счет государственных жилищных программ ждать не приходится. Хотя программы государственной поддержки наряду с постепенным снижением ключевой ставки банка России также способствовали снижению ставок по кредитам на покупку жилья в новостройках на 1,5-2,5 процентных пункта. В результате, ставки по ипотечным продуктам в рамках программы субсидирования варьируются в пределах 9,9-11,9% годовых (9,9-10,9% годовых по стандартам АО «АИЖК» и 11,4-11,9% у активных участников рынка). По наиболее востребованным программам на вторичном рынке недвижимости ставки составляют 12,25-13,25% по стандартам АО «АИЖК» и 13-14% годовых у других ведущих участников рынка.

Активное снижение ставок основными участниками ипотечного рынка, а также увеличение числа совместных ипотечных программ с субсидируемыми за счет средств застройщика способствует повышению доступности ипотеки для граждан Оренбургской области и удержанию на таком уровне спроса населения на ипотечное кредитование как эффективный инструмент для улучшения жилищных условий.

Данные о выдаче ипотечных кредитов в Оренбургской области с 2012 по 2015 года представлены в таблице 2.

В Оренбургской области, особое внимание уделяется проблеме обеспечения жильем молодых семей, ведется постоянная работа по совершенствованию правового механизма государственной поддержки молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Для реализации указанной задачи в Оренбургской

Таблица 2. Выдача ипотечных кредитов в Оренбургской области в 2012–2015 гг.

Показатели	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Изменение к 2014 году, %	Изменение к 2012 году, %
Количество кредитов, ед	6 980	7 716	10 050	6 916	-31,18	-0,92
Объем выдачи, млн.руб.	8 221	9 845	14 008	9 440	-32,61	14,83
Средневзвешенная ставка, %	10,63	11,81	11,89	13,39	12,62	25,96
Средний срок кредита, мес.	210,20	200,9	198,2	189,4	-4,44	-9,90
Средняя сумма кредита, млн. руб.	1,18	1,27	1,39	1,36	-2,16	15,25

области создан специализированный жилищный фонд. Правительством Оренбургской области разработан комплекс мер по улучшению жилищных условий многодетных семей. В соответствии с подпрограммой «Обеспечение жильем молодых семей в Оренбургской области на 2014-2020 годы» преимущественное право на получение социальной выплаты на приобретение (строительство) жилья предоставляется многодетным молодым семьям» [14,15].

Структура реализации подпрограммы предполагает оказание государственной поддержки молодым семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий путем предоставления им социальных выплат.

Среди основных проблем, препятствующих интенсивному и эффективному развитию областной жилищной политики, следует отметить:

- высокую стоимость приобретения жилья для основной массы населения Оренбургской области, что делает его малодоступным для широких слоев населения;
- сложный механизм и условия получения кредита на приобретение жилья;
- существование преимущественно рынка «коммерческого» жилья на территории Оренбургской области;
- недобросовестность застройщиков, низкие гарантии законодательной защиты интересов дольщиков;
- отсутствие контроля со стороны государственных контролирующих органов за использованием денежных средств участников долевого строительства застройщиками;
- необходимость модернизации коммунальной инфраструктуры;
- нестабильность и регулярное повышение коммунальных тарифов;
- неразвитая система страхования жилья;
- неэффективное использование свободного земельного фонда.

Состояние рынка жилищного строительства в Оренбургской области требует грамотного управления. Главная задача регионального правительства – сбалансированное развитие Оренбургской области, которое невозможно без решения проблемы обеспечения доступным жильем регионального населения. Обеспеченность жильем – важный показатель благосостояния населения. Совершенствование механизма жилищ-

ного строительства и повышение благосостояния граждан Оренбургской области на основе показателя жилищного блага позволит построить эффективную государственную региональную политику в социальной и экономической сфере, а также откроет новые возможности в стратегическом планировании сбалансированного развития самого региона и государства в целом.

Таким образом, на основании проведенного анализа реализации жилищной политики на территории Оренбургской области можно сформулировать следующие выводы:

1. В Оренбургской области наблюдается несоответствие спроса на жилье среди жителей, имеющих средний уровень дохода, действующим предложениям жилья;
2. Не определены четкие задачи и стратегические цели государственной региональной жилищной политики, направленные на устранение диспропорций на рынке жилья и жилищного строительства;
3. Требуется совершенствования система условий, направленных на реализацию удовлетворения жилищных потребностей и спроса на жилье различных категорий граждан, в том числе нуждающихся в государственной поддержке.

По результатам проведенного исследования, в целях ускорения темпов развития жилищной политики Оренбургской области предлагаем:

- проводить систематический мониторинг выполнения жилищных программ;
- эффективно использовать фонд свободных земель путем передачи их на льготных условиях под строительство домов, предназначенных для сдачи на условиях социального найма;
- разработать план развития территории Оренбургской области и программу развития инфраструктуры территориальных единиц, входящих в ее состав;
- обеспечить стабильность коммунальных тарифов и надбавок на услуги коммунального комплекса;
- разработать условия и систему поддержки для заемщиков-должников, оказавшихся временно в трудной финансовой ситуации и испытывающих сложности в выплате ипотеки;
- ввести программу обязательного страхования жилья.

05.08.2015

Список литературы:

1. Буреш О.В., Масюто И.А. Повышение устойчивости развития региона // Вестник экономической интеграции – 2013 – № 11(68), с. 95-98.
2. Закон Оренбургской области «Об основах жилищной политики в Оренбургской области» от 31.10.2001 г. № 337/333-П-ОЗ.
3. Портал Правительства Оренбургской области. Жилищное строительство, жилищные программы [Электронный ресурс] – Режим доступа <http://www.orenburg-gov.ru/magnoliaPublic/regportal/Info/Invest.html>.
4. Аналитический журнал – «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование» 2014 г., №10, с. 15-18.
5. Постановление Правительства РФ от 20.04.2015 г. № 373 «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшимся в сложной финансовой ситуации»
6. Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»
7. Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы».
8. Беляев М.К., Тарасенко В.Г. Развитие жилищного строительства как основа повышения благосостояния населения, // Российское предпринимательство – № 7 (205) – 2012. с. 108-112.
9. Постановление Правительства Оренбургской области от 30.08.2013 г. № 737-пп «Об утверждении государственной программы Стимулирование развития жилищного строительства в 2014-2020 гг.».
10. Указ губернатора Оренбургской области от 15.10.2014 г. № 650-ука «О реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы России «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан России» на территории Оренбургской области.
11. Постановление Правительства Оренбургской области от 31.08.2011 г. № 796-пп «Об утверждении областной целевой программы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры Оренбургской области» на 2012-2016 годы».
12. Информационно-аналитические материалы Центрального банка России [Электронный ресурс] – Режим доступа www.cb.ru.
13. Портал Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] – Режим доступа <http://www.gks.ru>.
14. Буреш О.В., Солдатова Л.А. Финансовое обеспечение развития жилищного строительства в условиях финансовой нестабильности // Жилищные стратегии. – 2015. – Т. 2. – № 1. – с. 19-28. doi: [10.18334/zhs.2.1.279](https://doi.org/10.18334/zhs.2.1.279).
15. Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей в Оренбургской области на 2014-2020 годы»

Сведения об авторах:

Зацаринина Юлия Валерьевна, аспирант Оренбургского государственного университета,
E-mail: zaczarinina56@mail.ru

Блеч Анастасия Валерьевна, аспирант Оренбургского государственного университета,
E-mail: nastya_blech@mail.ru

Овчинникова Ирина Павловна, соискатель Оренбургского государственного университета,
E-mail: irina290980@gmail.com